CÔNG TY CỔ PHẦN
XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG
BINH DUONG CONSTRUCTION &CIVIL
ENGINEERING JOINT STOCK COMPANY

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do –Hạnh Phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom – Happiness

TPHCM, ngày 29 tháng 08 năm 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN
INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở giao dịch chứng khoán TPHCM

To: - The State Securities Commission;
- Ho Chi Minh Stock Exchange.

1. Tên tổ chức: CÔNG TY CP XÂY DỰNG & GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

Name of organization: BINH DUONG CONSTRUCTION & CIVIL ENGINEERING JOINT STOCK COMPANY

- Mã chứng khoán/Stock code: BCE
- Địa chỉ/Address: Lô G, đường Đồng Khởi, P.Hòa Phú, TP Thủ Dầu Một, Bình Dương
- Điện thoại/ Telephone: 0274.2220888
- E-mail: info@becamexbce.com.vn
- Người thực hiện công bố thông tin/ Spokesman: Ông/Mr. Nguyễn Kim Tiên

2. Nội dung thông tin công bố/ Content of disclosure:

Báo cáo tài chính hợp nhất soát xét bán niên năm 2025 của Công ty Cổ phần Xây dựng & Giao thông Bình Dương đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn (A&C)./ 2025 Consolidated Interim Financial Statements of Binh Duong Construction & Civil Engineering Joint Stock Company has been audited by A&C Auditing and Consulting Co., LTD.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/08/2025 tại đường dẫn/ *This information was disclosed in the folder Corporate Announcement of section Investor Center on the Company's website on August 29th 2025 at :* ***http://www.becamexbce.com.vn/tin-tuc/tin-cong-ty***

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/ *We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.*

Tài liệu đính kèm/ Attached document:
- *BCTCSX bán niên 2025/ 2025 Interim Financial Statements.*

Đại diện tổ chức
Organization representative

S.Đ.K.K.D:3700408992-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG
TX. THỦ DẦU MỘT - T. BÌNH DƯƠNG

BCE-0125080002

Nguyễn Kim Tiên

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 THÁNG ĐẦU CỦA NĂM TÀI CHÍNH
KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

MỤC LỤC

		Trang
1.	Mục lục	1
2.	Báo cáo của Hội đồng quản trị	2 - 4
3.	Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	5
4.	Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025	6 - 9
5.	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	10
6.	Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	11 - 12
7.	Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	13 - 37
8.	Phụ lục	38 - 43

****

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và công ty con (gọi chung là "Tập đoàn").

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700408992, đăng ký lần đầu ngày 25 tháng 02 năm 2002 và đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 21 tháng 10 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp.

Ngày 28 tháng 6 năm 2010, cổ phiếu của Công ty đã được niêm yết trên Sở giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là BCE.

Trụ sở hoạt động:
- Địa chỉ : Lô G, đường Đồng Khởi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh
- Điện thoại : +84 (0274) 222 0888
- Fax : +84 (0274) 222 0886

Hoạt động kinh doanh của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là:
- Xây dựng công trình giao thông, dân dụng và công nghiệp;
- Thi công điện dân dụng và điện công nghiệp;
- San lấp mặt bằng;
- Sản xuất, lắp đặt cấu kiện bằng thép, bê tông cốt thép đúc sẵn;
- Kinh doanh vật liệu xây dựng (trừ hoạt động bãi cát);
- Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu dân cư, khu công nghiệp;
- Cho thuê nhà xưởng, nhà ở, nhà văn phòng, kinh doanh bất động sản;
- Môi giới, đấu giá và tư vấn bất động sản;
- Quảng cáo bất động sản; Quản lý bất động sản;
- Sàn giao dịch bất động sản (trừ định giá bất động sản);
- Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng, thiết kế quy hoạch chi tiết, thiết kế các công trình dân dụng, công nghiệp, thiết kế công trình giao thông (cầu đường bộ), thiết kế công trình điện trung hạ thế và biến áp từ 35KV trở xuống, thiết kế hệ thống điện chiếu sáng các công trình dân dụng và công nghiệp;
- Giám sát thi công xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng, công nghiệp;
- Lập dự án đầu tư;
- Đầu tư tài chính;
- Sản xuất vật liệu xây dựng;
- Trang trí nội ngoại thất (trừ thiết kế);
- Sản xuất các sản phẩm vật liệu xây dựng bằng nhựa.

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Nguyễn Thành Trung	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 17 tháng 4 năm 2025
Ông Đỗ Quang Ngôn	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 17 tháng 4 năm 2025
Ông Nguyễn Kim Tiên	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 17 tháng 10 năm 2022
Ông Huỳnh Vĩnh Thành	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2022
Ông Trần Thiện Thể	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2022
Bà Bùi Thị Thùy	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 17 tháng 4 năm 2025
Ông Phan Hồng Cẩm	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 17 tháng 4 năm 2025

Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Nguyễn Hải Hoàng	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 19 tháng 4 năm 2023
Bà Huỳnh Thị Quế Anh	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2022
Bà Lê Thị Thùy Dương	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 19 tháng 4 năm 2023

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Nguyễn Kim Tiên	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 17 tháng 10 năm 2022
Bà Hồ Minh Diễm Thúy	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 17 tháng 10 năm 2022
Ông Trần Nhật Khoa	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 25 tháng 02 năm 2025
Ông Lý Tấn Trí	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 26 tháng 5 năm 2025

Đại diện theo pháp luật
Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Nguyễn Kim Tiên – Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 17 tháng 10 năm 2022).

Kiểm toán viên
Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Tập đoàn.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc
Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Tập đoàn với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm bảo vệ an toàn tài sản của Tập đoàn và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Hội đồng quản trị,

Nguyễn Thành Trung
Chủ tịch

Ngày 28 tháng 8 năm 2025

A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.

Head Office : 02 Truong Son St., Ward 2, Tan Binh Dist., Ho Chi Minh City, Vietnam Tel: +84 (028) 3547 2972 kttv@a-c.com.vn
Branch in Ha Noi : 40 Giang Vo St., Dong Da Dist., Ha Noi City, Vietnam Tel: +84 (024) 3736 7879 kttv.hn@a-c.com.vn
Branch in Nha Trang : Lot STH 06A.01, St. No.13, Le Hong Phong II Urban Area, Phuoc Hai Ward, Nha Trang City, Vietnam Tel: +84 (0258) 246 5151 kttv.nt@a-c.com.vn
Branch in Can Tho : 15-13 Vo Nguyen Giap St., Cai Rang Dist., Can Tho City, Vietnam Tel: +84 (0292) 376 4995 kttv.ct@a-c.com.vn

bakertilly A&C
www.a-c.com.vn

Số: 1.1410/25/TC-AC

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương (sau đây gọi tắt là "Công ty") và công ty con (gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 28 tháng 8 năm 2025, từ trang 06 đến trang 43, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo các nguyên tắc của Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, thực hiện tiủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN A&C

Hoàng Thái Vượng
Thành viên Ban Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2129-2023-008-1
Người được ủy quyền

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 8 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**434.034.494.854**	**586.003.796.309**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**44.882.613.741**	**80.831.783.794**
1. Tiền	111		42.382.613.741	79.831.783.794
2. Các khoản tương đương tiền	112		2.500.000.000	1.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**5.000.000.000**	**5.000.000.000**
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	5.000.000.000	5.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**314.734.452.727**	**423.783.114.011**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	274.281.245.986	388.867.811.578
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	4.893.259.587	2.506.699.576
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	37.986.304.707	34.834.960.410
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(2.426.357.553)	(2.426.357.553)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**		**53.293.916.676**	**57.767.012.418**
1. Hàng tồn kho	141	V.7	54.514.691.907	58.987.787.649
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149	V.7	(1.220.775.231)	(1.220.775.231)
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**16.123.511.710**	**18.621.886.086**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	475.871.108	327.960.862
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		14.970.035.189	17.172.202.660
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	677.605.413	1.121.722.564
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**210.700.613.712**	**127.160.721.649**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**134.828.697.478**	**48.480.540.970**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3b	59.640.365.027	48.167.700.970
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	75.188.332.451	312.840.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**63.108.043.630**	**65.890.737.015**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	49.827.999.603	52.239.745.952
- *Nguyên giá*	*222*		*100.638.523.845*	*100.572.273.845*
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*223*		*(50.810.524.242)*	*(48.332.527.893)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- *Nguyên giá*	*225*		-	-
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*226*		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	13.280.044.027	13.650.991.063
- *Nguyên giá*	*228*		*17.909.255.385*	*17.909.255.385*
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*229*		*(4.629.211.358)*	*(4.258.264.322)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**		**9.512.048.321**	**9.512.048.321**
- Nguyên giá	231	V.11	9.512.048.321	9.512.048.321
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**3.251.824.283**	**3.277.395.343**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	3.251.824.283	3.277.395.343
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.12	-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		**644.735.108.566**	**713.164.517.958**

Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**260.158.852.735**	**327.359.957.443**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**257.882.368.504**	**325.580.889.718**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	122.894.988.825	121.701.454.458
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	76.950.444.017	77.057.251.697
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	18.484.501	84.038.295
4. Phải trả người lao động	314	V.16	1.844.744.021	1.668.382.911
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	24.296.608.910	18.585.872.789
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	1.505.672.814	3.627.709.661
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19	19.846.797.154	89.745.009.180
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.20	9.356.404.616	11.028.985.334
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.21	1.168.223.646	2.082.185.393
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**2.276.484.231**	**1.779.067.725**
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.22	2.276.484.231	1.779.067.725
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**384.576.255.831**	**385.804.560.515**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**		**384.576.255.831**	**385.804.560.515**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.23	350.000.000.000	350.000.000.000
- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		*350.000.000.000*	*350.000.000.000*
- *Cổ phiếu ưu đãi*	*411b*		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	V.23	156.705.545	156.705.545
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		25.199.565.611	23.363.244.922
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.23	9.219.984.675	12.284.610.048
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*421a*		*8.753.224.106*	*12.284.610.048*
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*	*421b*		*466.760.569*	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**644.735.108.566**	**713.164.517.958**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 8 năm 2025

Vương Nguyễn Thanh Hậu	Lương Thị Quỳnh Hoa	Nguyễn Kim Tiên
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	127.353.085.387	27.151.445.454
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		127.353.085.387	27.151.445.454
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	112.940.649.404	29.242.475.133
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		14.412.435.983	(2.091.029.680)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	121.019.043	84.024.774
7. Chi phí tài chính	22		1.188.573.814	2.638.230.803
Trong đó: chi phí lãi vay	23		1.188.573.814	2.638.230.803
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.4	440.961.403	525.210.002
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	13.974.064.195	12.079.904.468
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(1.070.144.386)	(17.250.350.179)
12. Thu nhập khác	31	VI.6	2.734.414.413	2.896.376.955
13. Chi phí khác	32	VI.7	232.014.349	2.071.619.884
14. Lợi nhuận khác	40		2.502.400.064	824.757.071
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1.432.255.678	(16.425.593.108)
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.15	468.078.603	-
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.22	497.416.506	101.420.640
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		466.760.569	(16.527.013.748)
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	*61*		*466.760.569*	*(16.527.013.748)*
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	*62*		-	-
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8a,b	13	(472)
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.8a,b	13	(472)

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 8 năm 2025

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Vương Nguyễn Thanh Hậu	Lương Thị Quỳnh Hoa	Nguyễn Kim Tiên

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp gián tiếp)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	*01*		*1.432.255.678*	*(16.425.593.108)*
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9, V.10	2.848.943.385	2.711.725.710
- Các khoản dự phòng	03	V.20	(1.672.580.718)	(2.640.295.012)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3	(94.419.177)	(73.614.683)
- Chi phí lãi vay	06		1.188.573.814	2.638.230.803
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	*08*		*3.702.772.982*	*(13.789.546.290)*
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		24.784.113.343	91.290.479.306
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		4.473.095.742	(2.847.988.713)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		5.346.850.345	(18.821.800.763)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(122.339.186)	11.269.152
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1.577.764.057)	(3.387.184.012)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.15	(23.961.452)	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.21	(2.609.027.000)	(1.142.470.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	*20*		*33.973.740.717*	*51.312.758.680*
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V.9	(66.250.000)	(2.047.291.805)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(5.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	V.5a, VI.3	212.978.081	73.614.683
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	*30*		*146.728.081*	*(6.973.677.122)*

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.19	9.539.400.921	40.109.509.602
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.19	(79.437.612.947)	(106.449.331.817)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.18, V.23	(171.426.825)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	*40*		*(70.069.638.851)*	*(66.339.822.215)*
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**(35.949.170.053)**	**(22.000.740.657)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**V.1**	**80.831.783.794**	**35.766.210.687**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**V.1**	**44.882.613.741**	**13.765.470.030**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 8 năm 2025

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Vương Nguyễn Thanh Hậu	Lương Thị Quỳnh Hoa	Nguyễn Kim Tiên

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương (sau đây gọi tắt là "Công ty" hay "Công ty mẹ") là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh
Lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn là sản xuất, xây dựng và kinh doanh thương mại.

3. Ngành nghề kinh doanh
Hoạt động kinh doanh chính của Tập đoàn là: Xây dựng các loại nhà ở; Xây dựng công trình giao thông; San lấp mặt bằng; Thi công điện dân dụng và điện công nghiệp; Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu dân cư và khu công nghiệp; sản xuất các sản phẩm vật liệu xây dựng bằng nhựa.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường
Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Tập đoàn không quá 12 tháng. Đối với các hoạt động kinh doanh của các dự án kinh doanh bất động sản chu kỳ sản xuất kinh doanh theo thời gian quy định tại phương án kinh doanh.

5. Cấu trúc Tập đoàn
Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 01 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

Công ty mẹ chỉ đầu tư vào công ty con là Công ty TNHH MTV Sản xuất Thương mại Nhựa Bình Dương có trụ sở chính tại lô C-5B và C-6B-CN đường NA4, Khu công nghiệp Mỹ Phước 2, phường Bến Cát, TP. Hồ Chí Minh. Hoạt động kinh doanh chính của công ty con này là sản xuất các sản phẩm vật liệu xây dựng bằng nhựa. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty mẹ tại công ty con này là 100,00%.

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất
Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này.

7. Nhân viên
Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Tập đoàn có 133 nhân viên đang làm việc tại các công ty trong Tập đoàn (số đầu năm là 130 nhân viên).

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính
Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Các công ty trong Tập đoàn áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

2. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm Báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty mẹ và Báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi xác định quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty mẹ và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các công ty trong cùng Tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này phải được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lãi hoặc lỗ trong kết quả kinh doanh và tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ (thuộc phần vốn chủ sở hữu). Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

4. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Tập đoàn có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Tập đoàn chỉ có các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ:

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Tập đoàn nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

5. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

6. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu và công cụ, dụng cụ: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:
  - Xây dựng dự án bất động sản: bao gồm chi phí xây dựng, lãi vay và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.
  - Sản xuất sản phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường, chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng bất động sản.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

7. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Tập đoàn chủ yếu là công cụ, dụng cụ, tiền thuê đất và chi phí sửa chữa. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 3 năm.

Tiền thuê đất

Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê đất đã trả cho phần đất Tập đoàn đang sử dụng. Tiền thuê đất được phân bổ theo thời hạn thuê quy định trên hợp đồng thuê đất.

Chi phí sửa chữa

Chi phí sửa chữa phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng không quá 3 năm.

8. Tài sản thuê hoạt động

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

9. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

Loại tài sản cố định	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 25
Máy móc và thiết bị	05 – 15
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 – 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 – 08
Tài sản cố định hữu hình khác	04 – 05

10. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định vô hình của Tập đoàn bao gồm:

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra để có quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất của Tập đoàn được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian giao đất (49 năm).

Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của chương trình phần mềm là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Chương trình phần mềm được khấu hao theo phương pháp đường thẳng từ 03 – 08 năm.

11. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà thuộc sở hữu của Tập đoàn được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không được trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được ghi giảm nguyên giá và tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

12. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

13. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Tập đoàn có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được ước tính một cách đáng tin cậy.

Nếu ảnh hưởng của thời gian là trọng yếu, dự phòng sẽ được xác định bằng cách chiết khấu số tiền phải bỏ ra trong tương lai để thanh toán nghĩa vụ nợ với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khoản tăng lên của số dự phòng do thời gian trôi qua được ghi nhận là chi phí tài chính.

Các khoản dự phòng phải trả của Tập đoàn chỉ có dự phòng bảo hành công trình xây dựng. Dự phòng bảo hành công trình xây dựng được lập cho từng công trình xây dựng có cam kết bảo hành.

Mức trích lập dự phòng bảo hành từ 01% đến 05% trên doanh thu công trình xây lắp có yêu cầu bảo hành. Tỷ lệ này được ước tính dựa trên các dữ liệu về chi phí bảo hành trong những năm trước và tỷ lệ gia quyền của tất cả các hậu quả có thể xảy ra với các xác xuất tương ứng. Khi hết thời gian bảo hành, khoản dự phòng bảo hành công trình xây dựng không sử dụng hoặc sử dụng không hết được ghi nhận vào thu nhập khác.

14. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông của Tập đoàn.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

15. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Tập đoàn cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua và khi có thông báo chi trả cổ tức của Hội đồng quản trị.

16. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa

Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Tập đoàn đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa, sản phẩm cho người mua.
- Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa, sản phẩm như người sở hữu hàng hóa, sản phẩm hoặc quyền kiểm soát hàng hóa, sản phẩm.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại hàng hóa, sản phẩm (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa, sản phẩm dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Tập đoàn đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Tập đoàn là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Tập đoàn đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Tập đoàn đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Tập đoàn thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền
Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:
- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.
- Tập đoàn đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Tiền lãi
Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

17. Hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng là một hợp đồng được thỏa thuận để xây dựng một tài sản hoặc tổ hợp các tài sản có liên quan chặt chẽ hay phụ thuộc lẫn nhau về mặt thiết kế, công nghệ, chức năng hoặc mục đích sử dụng cơ bản của chúng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy:
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Tập đoàn đã tự xác định vào ngày kết thúc kỳ kế toán.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy:
- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

18. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được tính vào giá trị của tài sản đó. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

19. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

20. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
  - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
  - Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

21. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

22. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	2.306.512.905	572.892.667
Tiền gửi ngân hàng	40.076.100.836	79.258.891.127
Các khoản tương đương tiền (*)	2.500.000.000	1.000.000.000
Cộng	**44.882.613.741**	**80.831.783.794**

(*) Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng. Trong đó, khoản tiền gửi kỳ hạn 03 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương với số tiền 1.500.000.000 VND được dùng để đảm bảo khoản vay của Công ty TNHH MTV Sản xuất Thương mại Nhựa Bình Dương tại ngân hàng này.

2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng với lãi suất 4,1%/năm tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương.

3. Phải thu của khách hàng

3a. *Phải thu ngắn hạn của khách hàng*

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	***51.354.344.323***	***67.615.725.064***
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex – Bình Phước	32.999.394.541	9.426.846.945
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP	8.053.546.906	45.620.079.271
Công ty TNHH MTV Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex – Bình Định	5.010.453.264	3.661.978.459
Công ty Liên doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam – Singapore	4.137.562.453	4.137.562.453
Công ty Cổ phần SetiaBecamex	1.153.387.159	4.769.257.936
Phải thu các khách hàng khác	***222.926.901.663***	***321.252.086.514***
Công ty TNHH Nội thất Gỗ Phú Đinh	20.765.873.459	20.765.873.459
Công ty Cổ phần Nam Việt Phát	3.973.695.840	4.060.800.000
Bà Đỗ Thị Mỹ Hạnh (*)	42.646.393.793	46.441.799.270
Ông Nguyễn Hoàng Ân (*)	32.115.371.567	21.048.624.399
Các khách hàng khác (*)	123.425.567.004	228.934.989.386
Cộng	**274.281.245.986**	**388.867.811.578**

(*) Trong đó, Tập đoàn đã nghiệm thu, bàn giao 178 căn nhà của dự án Bàu Bàng giai đoạn 2 và 14 căn nhà của dự án Bàu Bàng giai đoạn 3 cho các khách hàng. Đến ngày 30 tháng 6 năm 2025, Tập đoàn đã thu được tiền của khách hàng là 100.408.693.631 VND, số dư phải thu còn lại là 141.058.698.849 VND sẽ được thu tiền theo thời hạn thanh toán dựa trên điều khoản quy định về tiến độ thanh toán trên các hợp đồng, phụ lục hợp đồng và thỏa thuận thanh toán giữa các bên.

3b. *Phải thu dài hạn của khách hàng*

Phải thu dài hạn các khách hàng mua bất động sản.

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Thiết kế và Xây dựng Thời Đại	2.501.037.095	-
Công ty TNHH Xây dựng Phúc Khang	2.240.708.511	2.240.708.511
Các nhà cung cấp khác	151.513.981	265.991.065
Cộng	**4.893.259.587**	**2.506.699.576**

5. Phải thu khác

5a. *Phải thu ngắn hạn khác*

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	***1.600.000***	-	***4.139.100.000***	-
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định – Ký cược, ký quỹ	1.600.000	-	1.600.000	-
Ông Lý Tấn Trí – Phải thu tiền đất ứng trước dự án Bàu Bàng	-	-	4.137.500.000	-

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	***37.984.704.707***	-	***30.695.860.410***	-
Các khoản đặt cọc, ký quỹ ngắn hạn	12.000.000	-	12.000.000	-
Tạm ứng	19.980.000	-	21.910.000	-
Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	-	-	118.558.904	-
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	142.864.000	-	130.925.000	-
Phải thu tiền đất đã chi hộ	36.965.075.000	-	27.029.375.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	844.785.707	-	3.383.091.506	-
Cộng	**37.986.304.707**	-	**34.834.960.410**	-

5b. *Phải thu dài hạn khác*

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu bên liên quan	***75.188.332.451***	-	***312.840.000***	-
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP – Phải thu lại tiền góp vốn xây dựng giai đoạn 1 thi công dự án GreenCity (i)	75.188.332.451	-	-	-
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP – Phải thu lại tiền ký quỹ giai đoạn 1 thi công Thành phố mới Bình Dương	-	-	312.840.000	-
Cộng	**75.188.332.451**	-	**312.840.000**	-

(i) Khoản góp vốn thi công xây dựng giai đoạn 1 một phần Dự án nhà ở riêng lẻ Green City thuộc Dự án Khu tái định cư Hòa Lợi theo Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh nhà ở số 60/11/2024/HĐVT/HĐ ngày 27 tháng 11 năm 2024 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương với Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP với nội dung như sau:

- Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương sẽ tự chủ tài chính để thực hiện việc thi công, quản lý chất lượng xây dựng công trình và hoàn thiện các công trình nhà ở, công trình tiện ích và được ghi nhận giá trị vốn góp bằng giá trị xây dựng trên cơ sở khối lượng xây dựng nhân với đơn giá dự toán (giá trị góp vốn được phê duyệt chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng là 1.470.213.229.069 VND).
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương được hoàn trả lại vốn góp bằng nguồn thu từ việc bán sản phẩm. Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP được toàn quyền quản lý, kinh doanh sản phẩm, các công trình xây dựng thuộc dự án mà không bị cản trở bởi bất kỳ bên nào và toàn bộ doanh thu bán hàng của dự án sau khi trừ đi các khoản vốn góp mà Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương được nhận.

6. Nợ quá hạn

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Liên doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam – Singapore (bên liên quan)	Trên 3 năm	4.137.562.453	2.068.781.226	Trên 3 năm	4.137.562.453	2.068.781.226
Công ty TNHH Chế biến Gỗ Đông Thâm	Trên 3 năm	357.576.326	-	Trên 3 năm	357.576.326	-
Cộng		**4.495.138.779**	**2.068.781.226**		**4.495.138.779**	**2.068.781.226**

7. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	2.510.129.416	-	2.394.861.649	-
Công cụ, dụng cụ	2.836.786	-	2.836.786	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	13.001.183.030	-	17.891.818.135	-
Thành phẩm bất động sản	24.012.396.439	-	22.821.632.353	-
Thành phẩm khác	14.988.146.236	(1.220.775.231)	15.876.638.726	(1.220.775.231)
Cộng	**54.514.691.907**	**(1.220.775.231)**	**58.987.787.649**	**(1.220.775.231)**

Toàn bộ hàng tồn kho của Công ty TNHH MTV Sản xuất Thương mại Nhựa Bình Dương có giá trị còn lại cuối kỳ theo sổ sách là 11.635.001.886 VND (số đầu năm là 12.175.012.624 VND) đã được dùng thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương – Chi nhánh Bình Dương (xem thuyết minh số V.19).

8. Chi phí trả trước

8a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	129.037.279	131.880.536
Chi phí sửa chữa	841.053	39.862.573
Phí thuê máy chủ, bảo trì phần mềm eoffice	318.197.652	153.496.950
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	27.795.124	2.720.803
Cộng	**475.871.108**	**327.960.862**

8b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	53.208.332	23.176.091
Tiền thuê đất	2.948.561.022	2.998.395.858
Chi phí sửa chữa	192.730.274	-
Các chi phí trả trước dài hạn khác	57.324.655	255.823.394
Cộng	**3.251.824.283**	**3.277.395.343**

9. Tài sản cố định hữu hình

Thông tin về biến động của tài sản cố định hữu hình được trình bày ở Phụ lục 01 đính kèm.

Một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 24.467.520.621 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương (số đầu năm là 31.537.608.360 VND được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương) (xem thuyết minh số V.19).

10. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	12.810.421.112	5.098.834.273	17.909.255.385
Số cuối kỳ	**12.810.421.112**	**5.098.834.273**	**17.909.255.385**
Trong đó:			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	61.632.000	61.632.000

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Cộng
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	1.917.498.045	2.340.766.277	4.258.264.322
Khấu hao trong kỳ	56.121.894	314.825.142	370.947.036
Số cuối kỳ	**1.973.619.939**	**2.655.591.419**	**4.629.211.358**
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	10.892.923.067	2.758.067.996	13.650.991.063
Số cuối kỳ	**10.836.801.173**	**2.443.242.854**	**13.280.044.027**
Trong đó:			
Tạm thời không sử dụng	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-

Quyền sử dụng đất tại Khu công nghiệp Mỹ Phước II, phường Bến Cát, TP. Hồ Chí Minh có giá trị còn lại theo sổ sách là 3.256.389.015 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn của Tập đoàn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương (số đầu năm bao gồm Quyền sử dụng đất tại Khu công nghiệp Mỹ Phước II, phường Bến Cát, TP. Hồ Chí Minh và Quyền sử dụng đất từ ô 29 đến ô 32, block G, lô C4, khu nhà ở C2, C4 Khu đô thị mới thuộc phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh có giá trị còn lại là 10.892.923.067 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn của Tập đoàn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương) (xem thuyết minh số V.19).

11. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá

	Quyền sử dụng đất	Nhà	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	5.032.852.685	4.479.195.636	9.512.048.321
Số cuối kỳ	**5.032.852.685**	**4.479.195.636**	**9.512.048.321**
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	-	-	-
Giá trị hao mòn đã trích theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC	-	-	-
Tổn thất do suy giảm giá trị			
Số đầu năm	-	-	-
Tổn thất do giảm giá trị trong kỳ	-	-	-
Số cuối kỳ	-	-	-
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	5.032.852.685	4.479.195.636	9.512.048.321
Số cuối kỳ	**5.032.852.685**	**4.479.195.636**	**9.512.048.321**

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 "Bất động sản đầu tư", giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Tập đoàn hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

Danh mục bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Quyền sử dụng đất (G26-G28)	5.032.852.685	-	5.032.852.685
Nhà văn phòng (G26-G28)	4.479.195.636	-	4.479.195.636
Cộng	**9.512.048.321**	**-**	**9.512.048.321**

Tại ngày 01 tháng 01 năm 2025, Quyền sử dụng đất và tòa nhà văn phòng gắn liền với đất tại Ô 28, block G, lô C4, khu nhà ở C2, C4 Khu đô thị mới thuộc phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh có giá trị còn lại là 9.512.048.321 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản tín dụng phát sinh trong tương lai của Tập đoàn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương. Trong kỳ, Tập đoàn đã tất toán khoản vay và giải chấp các bất động sản này.

12. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Tập đoàn chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho những khoản sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí lãi vay (i)	1.657.947.932	919.343.094
Lỗ tính thuế (ii)	10.308.548.065	7.980.673.203
Cộng	**11.966.495.997**	**8.900.016.297**

(i) Chi tiết chi phí lãi vay chưa được trừ như sau:

Năm 2023	336.661.716
Năm 2024	582.681.378
6 tháng đầu năm 2025	738.604.838
Cộng	**1.657.947.932**

Theo quy định tại Nghị định số 132/2020/NĐ-CP ngày 05 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ, từ kỳ tính thuế năm 2019 trở đi, phần chi phí lãi vay không được trừ được chuyển sang kỳ tính thuế tiếp theo khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ trong trường hợp tổng chi phí lãi vay phát sinh được trừ của kỳ tính thuế tiếp theo thấp hơn mức quy định. Thời gian chuyển chi phí lãi vay tính liên tục không quá 05 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh chi phí lãi vay không được trừ. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận do ít có khả năng có thu nhập chịu thuế trong tương lai để sử dụng những khoản chi phí lãi vay được chuyển này.

(ii) Chi tiết lỗ tính thuế chưa sử dụng như sau:

Năm 2022	1.808.645.149
Năm 2023	2.275.990.625
Năm 2024	3.896.037.429
6 tháng đầu năm 2025	2.327.874.862
Cộng	**10.308.548.065**

Theo Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, khoản lỗ của bất kỳ năm tính thuế nào được chuyển sang bù trừ vào thu nhập trong thời gian tối đa không quá 05 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh lỗ. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận cho những khoản này vì ít có khả năng có thu nhập chịu thuế trong tương lai để sử dụng những lợi ích đó.

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	***108.089.214.840***	***96.799.394.389***
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	72.932.682.481	-
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP	34.742.154.500	95.634.299.444
Chi nhánh Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương – Xí nghiệp Bê tông trộn sẵn Mỹ Phước	373.435.001	14.874.999
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	40.056.500	1.043.268.500
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định	886.358	54.318
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex	-	104.459.000
Công ty Cổ phần Setia Becamex	-	2.438.128
Phải trả các nhà cung cấp khác	***14.805.773.985***	***24.902.060.069***
Cộng	**122.894.988.825**	**121.701.454.458**

Tập đoàn không có nợ phải trả người bán quá hạn chưa thanh toán.

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Khoản tiền Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP (là bên liên quan) trả trước mua mặt hàng ống HDPE – PE100 và phụ kiện HDPE gia công.

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Chi tiết về thuế và các khoản phải nộp Nhà nước được trình bày ở Phụ lục 02 đính kèm.

Thuế giá trị gia tăng

Các công ty trong Tập đoàn nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10%.

Từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 30 tháng 6 năm 2025, thuế suất thuế giá trị gia tăng áp dụng đối với một số hàng hóa, dịch vụ là 8% theo quy định tại Nghị định số 180/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ quy định chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo Nghị quyết số 174/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 của Quốc hội.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Các công ty trong Tập đoàn phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ của Tập đoàn chỉ có thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương với số tiền là 468.078.603 VND.

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các công ty trong Tập đoàn được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Các loại thuế khác

Các công ty trong Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

16. Phải trả người lao động

Tiền lương và tiền thưởng còn phải trả cho người lao động.

17. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	-	389.190.243
Trích trước chi phí công trình Nhà phố thương mại dịch vụ công nhân Lai Uyên – Bàu Bàng	17.515.041.900	17.515.041.900
Trích trước chi phí dự án Nhà ở riêng lẻ Lô TDC – 19 giai đoạn 2	6.781.567.010	-
Trích trước chi phí dự án Hệ thống đường, thoát nước mưa, nước thải khu R2A – Ecolakes	-	681.640.646
Cộng	**24.296.608.910**	**18.585.872.789**

18. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả bên liên quan	***502.200.000***	***2.682.135.000***
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP – Phải trả tiền đất ứng trước cho khách hàng	502.200.000	2.682.135.000
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	***1.003.472.814***	***945.574.661***
Cổ tức phải trả	251.290.520	422.717.345
Kinh phí công đoàn	300.486.516	162.857.316
Nhận ký quỹ ngắn hạn	420.000.000	360.000.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	31.695.778	-
Cộng	**1.505.672.814**	**3.627.709.661**

Tập đoàn không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

19. Vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương (i)	18.644.712.800	38.902.296.040
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương (ii)	1.202.084.354	50.842.713.140
Cộng	**19.846.797.154**	**89.745.009.180**

(i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương để bổ sung vốn lưu động và thực hiện bảo lãnh với lãi suất được quy định cụ thể trong từng khế ước nhận nợ. Khoản vay này được thế chấp bằng tiền gửi ngân hàng, một số tài sản cố định hữu hình và quyền sử dụng đất của Tập đoàn (xem thuyết minh số V.1, V.9 và V.10).

(ii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh và thực hiện bảo lãnh với lãi suất được quy định cụ thể trong từng khế ước nhận nợ. Khoản vay này được thế chấp bằng hàng tồn kho, một số tài sản cố định hữu hình, quyền sử dụng đất và bất động sản đầu tư của Tập đoàn (xem thuyết minh số V.7, V.9, V.10 và V.11). Trong kỳ, Tập đoàn đã tất toán một số khoản vay và giải chấp các tài sản cố định hữu hình, quyền sử dụng đất và bất động sản đầu tư.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong kỳ như sau:

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong kỳ	Số tiền vay đã trả trong kỳ	Số cuối kỳ
Vay ngắn hạn ngân hàng	89.745.009.180	8.739.400.921	(78.637.612.947)	19.846.797.154
Vay ngắn hạn cá nhân	-	800.000.000	(800.000.000)	-
Cộng	**89.745.009.180**	**9.539.400.921**	**(79.437.612.947)**	**19.846.797.154**

Tập đoàn có khả năng trả được các khoản vay ngắn hạn và không có các khoản vay quá hạn chưa thanh toán.

20. Dự phòng phải trả ngắn hạn

Dự phòng nợ phải trả ngắn hạn liên quan đến khoản bảo hành công trình xây lắp. Chi tiết phát sinh như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	11.028.985.334	8.475.415.082
Tăng do trích lập	931.999.609	255.579.792
Số hoàn nhập	(2.604.580.327)	(2.895.874.804)
Số cuối kỳ	**9.356.404.616**	**5.835.120.070**

21. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	2.082.185.393	3.224.655.393
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	1.695.065.253	-
Chi quỹ trong kỳ	(2.609.027.000)	(1.142.470.000)
Số cuối kỳ	**1.168.223.646**	**2.082.185.393**

22. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan đến hoàn nhập dự phòng khoản đầu tư vào Công ty TNHH MTV Sản xuất Thương mại Nhựa Bình Dương và loại trừ lãi nội bộ trong hàng tồn kho của Tập đoàn. Chi tiết phát sinh như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	1.779.067.725	731.461.329
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh	497.416.506	101.420.640
Số cuối kỳ	**2.276.484.231**	**832.881.969**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả là 20%.

23. Vốn chủ sở hữu

23a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Thông tin về biến động của vốn chủ sở hữu được trình bày ở Phụ lục 03 đính kèm.

23b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP	155.472.580.000	155.472.580.000
Các cổ đông khác	194.527.420.000	194.527.420.000
Cộng	**350.000.000.000**	**350.000.000.000**

23c. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	35.000.000	35.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	35.000.000	35.000.000
- *Cổ phiếu phổ thông*	*35.000.000*	*35.000.000*
- *Cổ phiếu ưu đãi*	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- *Cổ phiếu phổ thông*	-	-
- *Cổ phiếu ưu đãi*	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	35.000.000	35.000.000
- *Cổ phiếu phổ thông*	*35.000.000*	*35.000.000*
- *Cổ phiếu ưu đãi*	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

23d. Phân phối lợi nhuận

Trong kỳ, Công ty mẹ đã phân phối lợi nhuận năm 2024 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 17 tháng 4 năm 2025 như sau:

	Số tiền (VND)
• Trích Quỹ đầu tư phát triển	1.836.320.689
• Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.412.554.377
• Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Thư ký	141.255.438
• Thù lao Ban điều hành	141.255.438
• Chia cổ tức cho các cổ đông (*)	10.500.000.000

(*) Cổ tức sẽ được chi bằng tiền mặt vào quý 4 năm 2025. Tập đoàn chưa ghi nhận việc chia cổ tức này trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ do chưa có thông báo của Hội đồng quản trị Công ty mẹ về việc chia cổ tức này.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa	98.896.000	2.480.809.550
Doanh thu bán thành phẩm	11.035.382.562	11.891.646.327
Doanh thu hoạt động xây dựng	116.218.806.825	12.778.989.577
Cộng	**127.353.085.387**	**27.151.445.454**

1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP		
Xây dựng công trình	69.618.826.344	1.254.001.178
Bán thành phẩm	98.896.000	2.653.450.350

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Công ty Cổ phần Setia Becamex		
Xây dựng công trình	-	5.686.126.497
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex – Bình Phước		
Xây dựng công trình	28.937.943.445	5.838.861.902
Bán hàng hóa	792.150.000	9.489.940.400
Công ty TNHH MTV Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex – Bình Định		
Bán hàng hóa	3.402.163.740	1.832.670.140

2. Giá vốn hàng bán

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Giá vốn của hàng hóa đã bán	93.951.200	2.076.530.416
Giá vốn của thành phẩm đã bán	11.086.064.278	9.252.154.558
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	100.814.655.968	17.658.210.367
Dự phòng bảo hành công trình	931.999.609	255.579.792
Giá vốn khác	13.978.349	
Cộng	**112.940.649.404**	**29.242.475.133**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Lãi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	94.419.177	73.614.683
Lãi tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn	26.599.866	10.410.091
Cộng	**121.019.043**	**84.024.774**

4. Chi phí bán hàng

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Chi phí khấu hao tài sản cố định	56.604.990	48.409.602
Cước vận chuyển	260.400.000	290.900.000
Các chi phí khác	123.956.413	185.900.400
Cộng	**440.961.403**	**525.210.002**

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Chi phí cho nhân viên	9.291.167.940	9.051.289.026
Chi phí đồ dùng văn phòng	233.601.867	1.268.962.838
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.296.216.021	821.837.856
Các chi phí khác	3.153.078.367	937.814.748
Cộng	**13.974.064.195**	**12.079.904.468**

6. Thu nhập khác

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	2.604.580.327	2.895.874.804
Thu tiền lãi chậm nộp căn hộ	93.399.423	-
Thu nhập khác	36.434.663	502.151
Cộng	**2.734.414.413**	**2.896.376.955**

7. Chi phí khác

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Thuế bị phạt, bị truy thu	185.820.177	-
Chi phí bồi thường	-	2.071.619.411
Chi phí khác	46.194.172	473
Cộng	**232.014.349**	**2.071.619.884**

8. Lãi trên cổ phiếu

8a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ	466.760.569	(16.527.013.748)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Trích thưởng Hội đồng quản trị, Ban điều hành và Ban kiểm soát	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	466.760.569	(16.527.013.748)
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	35.000.000	35.000.000
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	**13**	**(472)**

8b. Thông tin khác

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày công bố Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	8.503.592.997	10.739.781.519
Chi phí nhân công	13.977.762.642	11.917.151.947
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.848.943.385	2.711.725.710
Chi phí dịch vụ mua ngoài	87.468.506.182	2.133.433.483
Chi phí khác	3.520.371.480	2.807.183.733
Cộng	**116.319.176.686**	**30.309.276.392**

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Tập đoàn bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

1a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Tập đoàn không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cũng như các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại thuyết minh số V.5a.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt và Ban kiểm soát

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Các thành viên Hội đồng quản trị		
Ông Nguyễn Thành Trung – Chủ tịch (bổ nhiệm từ ngày 17/4/2025)	-	-
Ông Đỗ Quang Ngôn – Chủ tịch (miễn nhiệm từ ngày 17/4/2025)	22.500.000	-
Ông Nguyễn Kim Tiên – Thành viên	32.000.000	-
Ông Huỳnh Vĩnh Thành – Thành viên	14.400.000	-
Ông Trần Thiện Thể – Thành viên	14.400.000	-
Bà Bùi Thị Thùy – Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 17/4/2025)	-	-
Ông Phan Hồng Cẩm – Thành viên (miễn nhiệm từ ngày 17/4/2025)	14.400.000	-
Các thành viên Ban kiểm soát		
Ông Nguyễn Hải Hoàng – Trưởng ban	14.400.000	-
Bà Lê Thị Thùy Dương – Thành viên	10.800.000	-
Bà Huỳnh Thị Quế Anh – Thành viên	10.800.000	-
Các thành viên Ban Tổng Giám đốc		
Ông Nguyễn Kim Tiên – Tổng Giám đốc	420.380.000	304.380.000
Ông Trần Nhật Khoa – Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ ngày 25/02/2025)	227.920.000	-
Ông Lý Tấn Trí – Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 26/5/2025)	338.380.000	244.380.000
Bà Hồ Minh Diễm Thúy – Phó Tổng Giám đốc	338.380.000	244.380.000
Bà Lương Thị Quỳnh Hoa – Kế toán trưởng	297.380.000	214.380.000
Cộng	**1.756.140.000**	**1.007.520.000**

1b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Tập đoàn gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP	Công ty góp vốn
Công ty Cổ phần Dược Becamex	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần – Tổng Công ty Nước – Môi trường Bình Dương	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Becamex	Công ty con của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương
Chi nhánh Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương – Xí nghiệp Bê tông trộn sẵn Mỹ Phước	Chi nhánh của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương
Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex	Công ty con của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định	Công ty con của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP
Công ty TNHH MTV Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Định	Công ty con của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	Công ty liên kết của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP
Công ty Liên doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam – Singapore	Công ty liên kết của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP
Công ty TNHH Becamex Tokyu	Công ty liên kết của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP
Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW	Công ty liên kết của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex – Bình Phước	Công ty liên kết của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP
Công ty Cổ phần Setia Becamex	Công ty liên kết của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex	Công ty liên kết của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP

Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Tập đoàn còn phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP		
Chi phí dịch vụ	154.540.443	149.464.004
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương		
Chi phí xây dựng công trình	67.530.261.556	-
Bán phế liệu	36.433.691	-

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam		
Chi phí dịch vụ	363.764.492	141.385.818
Chi nhánh Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương - Xí nghiệp Bê tông trộn sẵn Mỹ Phước		
Mua vật tư	345.773.150	-
Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex		
Chi phí dịch vụ	43.928.663	-
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định		
Chi phí dịch vụ	4.902.710	-
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Becamex		
Chi phí dịch vụ	-	31.279.601
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước		
Phí khám bệnh	-	8.211.000

Giá hàng hóa, dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan khác là giá thỏa thuận. Việc mua hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan khác được thực hiện theo giá thỏa thuận.

Công nợ với các bên liên quan khác
Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3a, V.5, V.13, V.14 và V.18.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền.

2. Thông tin về bộ phận

Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh do các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ cung cấp.

2a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Tập đoàn có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:
- Lĩnh vực kinh doanh bất động sản: kinh doanh nhà dự án.
- Lĩnh vực xây dựng: thi công các công trình xây dựng.
- Lĩnh vực sản xuất: sản xuất các sản phẩm vật liệu xây dựng bằng nhựa.
- Lĩnh vực khác.

Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn được trình bày ở Phụ lục 04 đính kèm.

2b. Thông tin về khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động của Tập đoàn chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

3. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 8 năm 2025

Vương Nguyễn Thanh Hậu	**Lương Thị Quỳnh Hoa**	**Nguyễn Kim Tiên**
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Phụ lục 01: Bảng tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số đầu năm	30.764.163.218	51.106.907.039	16.981.642.669	1.451.422.292	268.138.627	100.572.273.845
Mua trong kỳ	-	-	-	66.250.000	-	66.250.000
Số cuối kỳ	**30.764.163.218**	**51.106.907.039**	**16.981.642.669**	**1.517.672.292**	**268.138.627**	**100.638.523.845**
Trong đó:						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	973.846.400	15.072.554.763	13.407.797.473	1.271.074.383	268.138.627	30.993.411.646
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn						
Số đầu năm	9.041.871.820	21.994.846.343	15.702.116.854	1.325.554.249	268.138.627	48.332.527.893
Khấu hao trong kỳ	592.665.696	1.594.094.652	271.301.070	19.934.931	-	2.477.996.349
Số cuối kỳ	**9.634.537.516**	**23.588.940.995**	**15.973.417.924**	**1.345.489.180**	**268.138.627**	**50.810.524.242**
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	21.722.291.398	29.112.060.696	1.279.525.815	125.868.043	-	52.239.745.952
Số cuối kỳ	**21.129.625.702**	**27.517.966.044**	**1.008.224.745**	**172.183.112**	**-**	**49.827.999.603**
Trong đó:						
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 8 năm 2025

Vương Nguyễn Thanh Hậu	**Lương Thị Quỳnh Hoa**	**Nguyễn Kim Tiên**
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Phụ lục 02: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm		Số phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	-	42.719.767	(42.719.767)	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	1.121.722.564	468.078.603	(23.961.452)	-	677.605.413
Thuế thu nhập cá nhân	84.038.295	-	363.229.672	(428.783.466)	18.484.501	-
Các loại thuế khác	-	-	6.000.000	(6.000.000)	-	-
	84.038.295	**1.121.722.564**	**880.028.042**	**(501.464.685)**	**18.484.501**	**677.605.413**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 8 năm 2025

Vương Nguyễn Thanh Hậu	**Lương Thị Quỳnh Hoa**	**Nguyễn Kim Tiên**
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Phụ lục 03: Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	350.000.000.000	156.705.545	23.363.244.922	(40.116.973.821)	333.402.976.646
Lợi nhuận trong kỳ trước	-	-	-	(16.527.013.748)	(16.527.013.748)
Số dư cuối kỳ trước	**350.000.000.000**	**156.705.545**	**23.363.244.922**	**(56.643.987.569)**	**316.875.962.898**
Số dư đầu năm nay	350.000.000.000	156.705.545	23.363.244.922	12.284.610.048	385.804.560.515
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	466.760.569	466.760.569
Trích lập các quỹ trong kỳ này	-	-	1.836.320.689	(3.531.385.942)	(1.695.065.253)
Số dư cuối kỳ này	**350.000.000.000**	**156.705.545**	**25.199.565.611**	**9.219.984.675**	**384.576.255.831**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 8 năm 2025

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Vương Nguyễn Thanh Hậu	Lương Thị Quỳnh Hoa	Nguyễn Kim Tiên

Phụ lục 04: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Đơn vị tính: VND

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực xây dựng	Lĩnh vực sản xuất	Các lĩnh vực khác	Các khoản loại trừ	Cộng
Kỳ này						
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	-	116.218.806.825	11.134.278.562	-	-	127.353.085.387
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	***116.218.806.825***	***11.134.278.562***	-	-	***127.353.085.387***
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	-	14.472.151.248	(59.715.265)	-	-	14.412.435.983
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận						(14.415.025.598)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh						(2.589.615)
Doanh thu hoạt động tài chính						121.019.043
Chi phí tài chính						(1.188.573.814)
Thu nhập khác						2.734.414.413
Chi phí khác						(232.014.349)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành						(468.078.603)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại						(497.416.506)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp						***466.760.569***
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	-	***130.100.000***	***47.600.000***	-	-	***177.700.000***
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	-	***1.269.157.390***	***1.716.807.055***	-	-	***2.985.964.445***
Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)	-	***(1.672.580.718)***	-	-	-	***(1.672.580.718)***

Phụ lục 04: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực xây dựng	Lĩnh vực sản xuất	Các lĩnh vực khác	Các khoản loại trừ	Cộng
Kỳ trước						
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	-	12.778.989.577	11.891.646.327	2.480.809.550	-	27.151.445.454
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	***12.778.989.577***	***11.891.646.327***	***2.480.809.550***	-	***27.151.445.454***
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	-	(5.134.800.582)	2.639.491.769	404.279.134	-	(2.091.029.680)
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận						(12.605.114.470)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh						(14.696.144.150)
Doanh thu hoạt động tài chính						84.024.774
Chi phí tài chính						(2.638.230.803)
Thu nhập khác						2.896.376.955
Chi phí khác						(2.071.619.884)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành						-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại						(101.420.640)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp						***(16.527.013.748)***
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	-	-	***416.738.831***	-	-	***416.738.831***
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	-	***1.039.406.157***	***1.532.205.524***	***253.488.000***	-	***2.825.099.681***
Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)	-	***(2.640.295.012)***	-	-	-	***(2.640.295.012)***

Phụ lục 04: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực xây dựng	Lĩnh vực sản xuất	Các lĩnh vực khác	Các khoản loại trừ	Cộng
Số cuối kỳ						
Tài sản trực tiếp của bộ phận	291.036.385.384	198.064.222.495	69.367.199.460	-	-	558.467.807.339
Tài sản phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-	-
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận						86.267.301.227
Tổng tài sản						***644.735.108.566***
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	34.742.154.500	130.008.059.850	89.160.856.082	-	-	253.911.070.432
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận						6.247.782.303
Tổng nợ phải trả						***260.158.852.735***
Số đầu năm						
Tài sản trực tiếp của bộ phận	239.875.843.861	275.198.707.706	80.221.465.056	-	-	595.296.016.623
Tài sản phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-	-
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận						117.868.501.335
Tổng tài sản						***713.164.517.958***
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	95.966.996.253	136.344.926.265	86.242.604.294	-	-	318.554.526.812
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận						8.805.430.631
Tổng nợ phải trả						***327.359.957.443***

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 8 năm 2025

Vương Nguyễn Thanh Hậu	**Lương Thị Quỳnh Hoa**	**Nguyễn Kim Tiên**
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

FOR THE FIRST 6 MONTHS
OF THE FISCAL YEAR ENDING 31 DECEMBER 2025

BINH DUONG CONSTRUCTION AND CIVIL ENGINEERING JOINT STOCK COMPANY

CONTENTS

		Page
1.	Contents	1
2.	Statement of the Board of Management	2 - 4
3.	Report On The Review Of Interim Financial Information	5
4.	Consolidated Interim Balance Sheet as of 30 June 2025	6 - 9
5.	Consolidated Interim Income Statement for the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2025	10
6.	Consolidated Interim Cash Flow Statement for the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2025	11 - 12
7.	Notes to the Consolidated Interim Financial Statements for the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2025	13 - 37
8.	Appendix	38 - 43

****

STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT

The Board of Management of Binh Duong Construction and Civil Engineering Joint Stock Company (hereinafter referred to as "the Company") presents this statement together with the Consolidated Interim Financial Statements for the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2025, including the Interim Financial Statements of the Company and those of subsidiary (hereinafter collectively referred to as "the Group").

Business highlights

Binh Duong Construction and Civil Engineering Joint Stock Company has been operating under the Business Registration Certificate No. 3700408992, initially registered on 25 February 2002 and 15th amended on 21 October 2022, granted by Binh Duong Province Department of Planning and Investment.

On 28 June 2010, the Company's shares were listed on the Ho Chi Minh Stock Exchange under the stock code of BCE.

Head office:

- Address : Block G, Dong Khoi Street, Binh Duong Ward, Ho Chi Minh City.
- Tel. : +84 (0274) 222 0888
- Fax : +84 (0274) 222 0886

The principal business activities of the Company as in the Business Registration Certificate are as follows:

- Constructing traffic, civil and industrial works;
- Executing civil and industrial electric works;
- Leveling ground;
- Manufacturing, installing steel components, pre-cast reinforced concrete;
- Trading construction materials (except for the sandbank-related activities);
- Making construction, investment and operating infrastructure of residential areas and industrial zones;
- Leasing plants, houses and offices; trading real estate;
- Providing real estate brokerage, auction and consultancy services;
- Advertising real estate; managing real estate;
- Operating real estate trading floor (except for real estate appraisal);
- Designing overall construction sites; designing detailed master plans; designing civil and industrial works; designing traffic works (i.e. road bridge); designing medium and low voltage power systems and transformers of 35KV or lower; designing lighting system for civil and industrial works;
- Supervising and completing civil and industrial works;
- Preparing investment projects;
- Making financial investments;
- Manufacturing construction materials;
- Providing interior and outdoor decoration (except for designing);
- Manufacturing plastic construction materials.

Board of Management and Executive Board

The Board of Management and the Executive Board of the Company during the period and as of the date of this statement include:

The Board of Management

Full name	Position	Appointing/resigning date
Mr. Nguyen Thanh Trung	Chairman	Appointed on 17 April 2025
Mr. Do Quang Ngon	Chairman	Resigned on 17 April 2025
Mr. Nguyen Kim Tien	Member	Appointed on 17 October 2022
Mr. Huynh Vinh Thanh	Member	Appointed on 26 April 2022
Mr. Tran Thien The	Member	Appointed on 26 April 2022
Ms. Bui Thi Thuy	Member	Appointed on 17 April 2025
Mr. Phan Hong Cam	Member	Resigned on 17 April 2025

The Supervisory Board

Full name	Position	Appointing/re-appointing date
Mr. Nguyen Hai Hoang	Head of the Board	Appointed on 19 April 2023
Ms. Huynh Thi Que Anh	Member	Re-appointed on 26 April 2022
Ms. Le Thi Thuy Duong	Member	Appointed on 19 April 2023

The Board of Directors

Full name	Position	Appointing/resigning date
Mr. Nguyen Kim Tien	General Director	Appointed on 17 October 2022
Ms. Ho Minh Diem Thuy	Deputy General Director	Appointed on 17 October 2022
Mr. Tran Nhat Khoa	Deputy General Director	Appointed on 25 February 2025
Mr. Ly Tan Tri	Deputy General Director	Resigned on 26 May 2025

Legal Representative

The Company's legal representative during the period and as of the date of this statement is Mr. Nguyen Kim Tien - General Director (appointed on 17 October 2022).

Auditors

A&C Auditing and Consulting Co., Ltd. has been appointed to perform the review on the Group's Consolidated Interim Financial Statements for the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2025.

Responsibilities of the Board of Directors

The Board of Directors is responsible for the preparation of the Consolidated Interim Financial Statements to give a true and fair view of the consolidated interim financial position, the consolidated interim financial performance and the consolidated interim cash flows of the Group during the period. In order to prepare these Consolidated Interim Financial Statements, the Board of Directors must:

- select appropriate accounting policies and apply them consistently;
- make judgments and estimates reasonably and prudently;
- state clearly whether the accounting standards applied to the Group are followed or not, and all the material differences from these standards are disclosed and explained in the Consolidated Interim Financial Statements;
- prepare the Consolidated Interim Financial Statements of the Group on the going-concern basis, except for the cases that the going-concern assumption is considered inappropriate;
- design and implement effectively the internal control system to minimize the risks of material misstatements due to frauds or errors in the preparation and presentation of the Consolidated Interim Financial Statements.

The Board of Directors hereby ensures that all the proper accounting books have been fully recorded and can fairly reflect the financial position of the Group at any time, and that all the accounting books have been prepared in compliance with the applicable Accounting System. The Board of Directors is also responsible for managing the Group's assets and consequently has taken appropriate measures to prevent and detect frauds and other irregularities.

The Board of Directors hereby commits to the compliance with the aforementioned requirements in preparation of the Consolidated Interim Financial Statements.

Approval of the Financial Statements

The Board of Management hereby approves the accompanying Consolidated Interim Financial Statements, which give a true and fair view of the consolidated financial position as of 30 June 2025 of the Group, its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2025, in conformity with the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System and relevant statutory requirements on the preparation and presentation of the Consolidated Interim Financial Statements.

For and on behalf of the Board of Management,

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

Nguyen Thanh Trung
Chairman

Date: 28 August 2025

A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.

bakertilly A&C

Head Office	: 02 Truong Son St., Ward 2, Tan Binh Dist., Ho Chi Minh City, Vietnam	Tel: +84 (028) 3547 2972	kttv@a-c.com.vn
Branch in Ha Noi	: 40 Giang Vo St., Dong Da Dist., Ha Noi City, Vietnam	Tel: +84 (024) 3736 7879	kttv.hn@a-c.com.vn
Branch in Nha Trang	: Lot STH 06A.01, St. No.13, Le Hong Phong II Urban Area, Phuoc Hai Ward, Nha Trang City, Vietnam	Tel: +84 (0258) 246 5151	kttv.nt@a-c.com.vn
Branch in Can Tho	: I5-13 Vo Nguyen Giap St., Cai Rang Dist., Can Tho City, Vietnam	Tel: +84 (0292) 376 4995	kttv.ct@a-c.com.vn

www.a-c.com.vn

No. 1.1410/25/TC-AC

REPORT ON THE REVIEW OF INTERIM FINANCIAL INFORMATION

To: THE SHAREHOLDERS, THE BOARD OF MANAGEMENT AND THE BOARD OF DIRECTORS BINH DUONG CONSTRUCTION AND CIVIL ENGINEERING JOINT STOCK COMPANY

We have reviewed the accompanying Consolidated Interim Financial Statements of Binh Duong Construction and Civil Engineering Joint Stock Company (hereinafter referred to as "the Company") and its subsidiaries (hereinafter collectively referred to as "the Group"), which were prepared on 28 August 2025 (from page 6 to page 43), including the Consolidated Interim Balance Sheet as of 30 June 2025, the Consolidated Interim Income Statement, the Consolidated Interim Cash Flow Statement for the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2025 and the Notes to the Consolidated Interim Financial Statements.

Responsibility of the Board of Directors

The Company's Board of Directors is responsible for the preparation, true and fair presentation of the Consolidated Interim Financial Statements in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System and relevant statutory requirements on the preparation and presentation of the Consolidated Interim Financial Statements; and responsible for the internal control as the Board of Directors determines necessary to enable the preparation and presentation of the Consolidated Interim Financial Statements to be free from material misstatement due to fraud or error.

Responsibility of Auditors

Our responsibility is to express conclusion on these Consolidated Interim Financial Statements based on our review. We have conducted the review in accordance with the Vietnamese Standard on Review Engagements No. 2410 – Review on interim financial information performed by independent auditor of the entity.

A review of interim financial information consists of making inquiries, primarily of persons responsible for financial and accounting matters, and applying analytical and other review procedures. A review is substantially less in scope than an audit conducted in accordance with Vietnamese Standards on Auditing and consequently does not enable us to obtain assurance that we would become aware of all significant matters that might be identified in an audit. Accordingly, we do not express an audit opinion.

Auditor's Conclusion

Based on our review, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying Consolidated Interim Financial Statements have not given a true and fair view, in all material respects, of the consolidated financial position as of 30 June 2025 of the Group, its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2025, in conformity with the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System and relevant statutory requirements on the preparation and presentation of the Consolidated Interim Financial Statements.

For and on behalf of

A&C Auditing and Consulting Co., Ltd.

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN A&C

Hoang Thai Vuong
Partner
Audit Practice Registration Certificate No. 2129-2023-008-1
Authorized Signatory

Ho Chi Minh City, 28 August 2025

CONSOLIDATED INTERIM BALANCE SHEET

(Full form)

As of 30 June 2025

Unit: VND

ITEMS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
A - CURRENT ASSETS	**100**		**434.034.494.854**	**586.003.796.309**
I. Cash and cash equivalents	**110**	**V.1**	**44.882.613.741**	**80.831.783.794**
1. Cash	111		42.382.613.741	79.831.783.794
2. Cash equivalents	112		2.500.000.000	1.000.000.000
II. Short-term financial investments	**120**		**5.000.000.000**	**5.000.000.000**
1. Trading securities	121		-	-
2. Provisions for devaluation of trading securities	122		-	-
3. Held-to-maturity investments	123	V.2	5.000.000.000	5.000.000.000
III. Short-term receivables	**130**		**314.734.452.727**	**423.783.114.011**
1. Short-term trade receivables	131	V.3a	274.281.245.986	388.867.811.578
2. Short-term prepayments to suppliers	132	V.4	4.893.259.587	2.506.699.576
3. Short-term inter-company receivables	133		-	-
4. Receivables according to the progress of construction contract	134		-	-
5. Receivables for short-term loans	135		-	-
6. Other short-term receivables	136	V.5a	37.986.304.707	34.834.960.410
7. Allowance for short-term doubtful debts	137	V.6	(2.426.357.553)	(2.426.357.553)
8. Deficit assets for treatment	139		-	-
IV. Inventories	**140**		**53.293.916.676**	**57.767.012.418**
1. Inventories	141	V.7	54.514.691.907	58.987.787.649
2. Allowance for devaluation of inventories	149	V.7	(1.220.775.231)	(1.220.775.231)
V. Other current assets	**150**		**16.123.511.710**	**18.621.886.086**
1. Short-term prepaid expenses	151	V.8a	475.871.108	327.960.862
2. Deductible VAT	152		14.970.035.189	17.172.202.660
3. Taxes and other receivables from the State	153	V.15	677.605.413	1.121.722.564
4. Trading Government bonds	154		-	-
5. Other current assets	155		-	-

Consolidated Interim Balance Sheet (cont.)

ITEMS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
B- NON-CURRENT ASSETS	**200**		**210.700.613.712**	**127.160.721.649**
I. Long-term receivables	**210**		**134.828.697.478**	**48.480.540.970**
1. Long-term trade receivables	211	V.3b	59.640.365.027	48.167.700.970
2. Long-term prepayments to suppliers	212		-	-
3. Working capital in affiliates	213		-	-
4. Long-term inter-company receivables	214		-	-
5. Receivables for long-term loans	215		-	-
6. Other long-term receivables	216	V.5b	75.188.332.451	312.840.000
7. Allowance for long-term doubtful debts	219		-	-
II. Fixed assets	**220**		**63.108.043.630**	**65.890.737.015**
1. Tangible fixed assets	221	V.9	49.827.999.603	52.239.745.952
- *Historical cost*	*222*		*100.638.523.845*	*100.572.273.845*
- *Accumulated depreciation*	*223*		*(50.810.524.242)*	*(48.332.527.893)*
2. Financial leased assets	224		-	-
- *Historical cost*	*225*		-	-
- *Accumulated depreciation*	*226*		-	-
3. Intangible fixed assets	227	V.10	13.280.044.027	13.650.991.063
- *Initial cost*	*228*		*17.909.255.385*	*17.909.255.385*
- *Accumulated amortization*	*229*		*(4.629.211.358)*	*(4.258.264.322)*
III. Investment property	**230**		**9.512.048.321**	**9.512.048.321**
- Historical costs	231	V.11	9.512.048.321	9.512.048.321
- Accumulated depreciation	232		-	-
IV. Long-term assets in process	**240**		-	-
1. Long-term work in process	241		-	-
2. Construction-in-progress	242		-	-
V. Long-term financial investments	**250**		-	-
1. Investments in subsidiaries	251		-	-
2. Investments in joint ventures and associates	252		-	-
3. Investments in other entities	253		-	-
4. Provisions for devaluation of long-term financial investments	254		-	-
5. Held-to-maturity investments	255		-	-
VI. Other non-current assets	**260**		**3.251.824.283**	**3.277.395.343**
1. Long-term prepaid expenses	261	V.8b	3.251.824.283	3.277.395.343
2. Deferred income tax assets	262	V.12	-	-
3. Long-term components and spare parts	263		-	-
4. Other non-current assets	268		-	-
5. Goodwill	269		-	-
TOTAL ASSETS	**270**		**644.735.108.566**	**713.164.517.958**

Consolidated Interim Balance Sheet (cont.)

ITEMS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
C - LIABILITIES	**300**		**260.158.852.735**	**327.359.957.443**
I. Current liabilities	**310**		**257.882.368.504**	**325.580.889.718**
1. Short-term trade payables	311	V.13	122.894.988.825	121.701.454.458
2. Short-term advances from customers	312	V.14	76.950.444.017	77.057.251.697
3. Taxes and other obligations to the State Budget	313	V.15	18.484.501	84.038.295
4. Payables to employees	314	V.16	1.844.744.021	1.668.382.911
5. Short-term accrued expenses	315	V.17	24.296.608.910	18.585.872.789
6. Short-term inter-company payables	316		-	-
7. Payables according to the progress of construction contracts	317		-	-
8. Short-term unearned revenue	318		-	-
9. Other short-term payables	319	V.18	1.505.672.814	3.627.709.661
10. Short-term borrowings and financial leases	320	V.19	19.846.797.154	89.745.009.180
11. Provisions for short-term payables	321	V.20	9.356.404.616	11.028.985.334
12. Bonus and welfare funds	322	V.21	1.168.223.646	2.082.185.393
13. Price stabilization fund	323		-	-
14. Trading Government bonds	324		-	-
II. Non-current liabilities	**330**		**2.276.484.231**	**1.779.067.725**
1. Long-term trade payables	331		-	-
2. Long-term advances from customers	332		-	-
3. Long-term accrued expenses	333		-	-
4. Inter-company payables for working capital	334		-	-
5. Long-term inter-company payables	335		-	-
6. Long-term unearned revenue	336		-	-
7. Other long-term payables	337		-	-
8. Long-term borrowings and financial leases	338		-	-
9. Convertible bonds	339		-	-
10. Preferred shares	340		-	-
11. Deferred income tax liability	341	V.22	2.276.484.231	1.779.067.725
12. Provisions for long-term payables	342		-	-
13. Science and technology development fund	343		-	-

Consolidated Interim Balance Sheet (cont.)

ITEMS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
D - OWNER'S EQUITY	**400**		**384.576.255.831**	**385.804.560.515**
I. Owner's equity	**410**		**384.576.255.831**	**385.804.560.515**
1. Owner's capital	411	V.23	350.000.000.000	350.000.000.000
- *Ordinary shares carrying voting rights*	*411a*		*350.000.000.000*	*350.000.000.000*
- *Preferred shares*	*411b*		-	-
2. Share premiums	412	V.23	156.705.545	156.705.545
3. Bond conversion options	413		-	-
4. Other sources of capital	414		-	-
5. Treasury stocks	415		-	-
6. Differences on asset revaluation	416		-	-
7. Foreign exchange differences	417		-	-
8. Investment and development fund	418		25.199.565.611	23.363.244.922
9. Business arrangement supporting fund	419		-	-
10. Other funds	420		-	-
11. Retained earnings/(losses)	421	V.23	9.219.984.675	12.284.610.048
- *Retained earnings/(losses) accumulated to the end of the previous period*	*421a*		*8.753.224.106*	*12.284.610.048*
- *Retained earnings of the current period*	*421b*		*466.760.569*	-
12. Construction investment fund	422		-	-
13. Benefits of non-controlling shareholders	429		-	-
II. Other sources and funds	**430**		-	-
1. Sources of expenditure	431		-	-
2. Fund to form fixed assets	432		-	-
TOTAL LIABILITIES AND OWNER'S EQUITY	**440**		**644.735.108.566**	**713.164.517.958**

Ho Chi Minh City, 28 August 2025

Vuong Nguyen Thanh Hau	Luong Thi Quynh Hoa	Nguyen Kim Tien
Preparer	**Chief Accountant**	**General Director**

CONSOLIDATED INTERIM INCOME STATEMENT

(Full form)

For the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2025

Unit: VND

ITEMS	Code	Note	Current year	Previous year
1. Revenue from sales of goods and provisions of services	01	VI.1	127.353.085.387	27.151.445.454
2. Revenue deductions	02		-	-
3. Net revenue	10		127.353.085.387	27.151.445.454
4. Cost of sales	11	VI.2	112.940.649.404	29.242.475.133
5. Gross profit/(loss)	20		14.412.435.983	(2.091.029.680)
6. Financial income	21	VI.3	121.019.043	84.024.774
7. Financial expenses	22		1.188.573.814	2.638.230.803
In which: Interest expenses	23		1.188.573.814	2.638.230.803
8. Gain or loss in joint ventures, associates	24		-	-
9. Selling expenses	25	VI.4	440.961.403	525.210.002
10. General and administration expenses	26	VI.5	13.974.064.195	12.079.904.468
11. Net operating profit/(loss)	30		(1.070.144.386)	(17.250.350.179)
12. Other income	31	VI.6	2.734.414.413	2.896.376.955
13. Other expenses	32	VI.7	232.014.349	2.071.619.884
14. Other profit	40		2.502.400.064	824.757.071
15. Total accounting profit/(loss) before tax	50		1.432.255.678	(16.425.593.108)
16. Current income tax	51	V.15	468.078.603	-
17. Deferred income tax	52	V.22	497.416.506	101.420.640
18. Profit/(loss) after tax	60		466.760.569	(16.527.013.748)
19. Profit after tax of Parent Company	*61*		*466.760.569*	*(16.527.013.748)*
20. Profit after tax of non-controlling shareholders	*62*		-	-
21. Basic earnings per share	70	VI.8a,b	13	(472)
22. Diluted earnings per share	71	VI.8a,b	13	(472)

Ho Chi Minh City, 28 August 2025

Vuong Nguyen Thanh Hau	Luong Thi Quynh Hoa	Nguyen Kim Tien
Preparer	Chief Accountant	General Director

This statement should be read in conjunction with the Notes to the Consolidated Interim Financial Statements.

CONSOLIDATED INTERIM CASH FLOW STATEMENT

(Full form)

(Indirect method)

For the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2025

Unit: VND

ITEMS	Code	Note	Current year	Previous year
I. Cash flows from operating activities				
1. Profit/(loss) before tax	*01*		*1.432.255.678*	*(16.425.593.108)*
2. Adjustments				
- Depreciation/(Amortization) of fixed assets and investment properties	02	V.9, V.10	2.848.943.385	2.711.725.710
- Provisions and allowances	03	V.20	(1.672.580.718)	(2.640.295.012)
- Exchange gain due to revaluation of monetary items in foreign currencies	04		-	-
- Gain/(loss) from investing activities	05	VI.3	(94.419.177)	(73.614.683)
- Interest expenses	06		1.188.573.814	2.638.230.803
- Others	07		-	-
3. Operating profit/(loss) before changes of working capital	*08*		*3.702.772.982*	*(13.789.546.290)*
- Increase/(decrease) of receivables	09		24.784.113.343	91.290.479.306
- Increase/(decrease) of inventories	10		4.473.095.742	(2.847.988.713)
- Increase/(decrease) of payables	11		5.346.850.345	(18.821.800.763)
- Increase/(decrease) of prepaid expenses	12		(122.339.186)	11.269.152
- Increase/(decrease) of trading securities	13		-	-
- Interest paid	14		(1.577.764.057)	(3.387.184.012)
- Corporate income tax paid	15	V.15	(23.961.452)	-
- Other cash inflows	16		-	-
- Other cash outflows	17	V.21	(2.609.027.000)	(1.142.470.000)
Net cash flows from operating activities	*20*		*33.973.740.717*	*51.312.758.680*
II. Cash flows from investing activities				
1. Purchases and construction of fixed assets and other non-current assets	21	V.9	(66.250.000)	(2.047.291.805)
2. Proceeds from disposals of fixed assets and other non-current assets	22		-	-
3. Cash outflow for lending, buying debt instruments of other entities	23		-	(5.000.000.000)
4. Cash recovered from lending, selling debt instruments of other entities	24		-	-
5. Investments in other entities	25		-	-
6. Withdrawals of investments in other entities	26		-	-
7. Interest earned, dividends and profits received	27	V.5a, VI.3	212.978.081	73.614.683
Net cash flows from investing activities	*30*		*146.728.081*	*(6.973.677.122)*

Consolidated Interim Cash Flow Statement (cont.)

ITEMS	Code	Note	Accumulated from the beginning of the Current year	Accumulated from the beginning of the Previous year
III. Cash flows from financing activities				
1. Proceeds from issuing stocks and capital contributions from owners	31		-	-
2. Repayment for capital contributions and re-purchases of stocks already issued	32		-	-
3. Proceeds from borrowings	33	V.19	9.539.400.921	40.109.509.602
4. Repayment for borrowing principal	34	V.19	(79.437.612.947)	(106.449.331.817)
5. Payments for financial lease principal	35		-	-
6. Dividends and profit paid to the owners	36	V.18, V.23	(171.426.825)	-
Net cash flows from financing activities	*40*		*(70.069.638.851)*	*(66.339.822.215)*
Net cash flows during the year	**50**		**(35.949.170.053)**	**(22.000.740.657)**
Beginning cash and cash equivalents	**60**	**V.1**	**80.831.783.794**	**35.766.210.687**
Effects of fluctuations in foreign exchange rates	61		-	-
Ending cash and cash equivalents	**70**	**V.1**	**44.882.613.741**	**13.765.470.030**

Ho Chi Minh City, 28 August 2025

Vuong Nguyen Thanh Hau	Luong Thi Quynh Hoa	Nguyen Kim Tien
Preparer	**Chief Accountant**	**General Director**

NOTES TO THE CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
For the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2025

I. GENERAL INFORMATION

1. Ownership form
Binh Duong Construction and Civil Engineering Joint Stock Company (hereinafter referred to as "the Company" or "the Parent Company") is a joint stock company.

2. Operating fields
The Group's operating fields are manufacturing, construction and trading.

3. Principal business activities
The principal business activities of the Group are building houses of all kinds; building traffic works; leveling ground; executing civil and industrial electric works; investing and operating infrastructure of residential areas and industrial zones; producing plastic construction materials.

4. Normal operating cycle
The Group's normal operating cycle is within 12 months. As for property trading projects, the normal operating cycle is based on the period specified at each business plan.

5. Structure of the Group
The Group includes the Parent Company and 1 subsidiary under the control of the Parent Company. The subsidiary is consolidated in these Consolidated Interim Financial Statements.

The Parent Company only invests in its subsidiary, which is Binh Duong Plastic Production Trading Company Limited, located at Lots C-5B and C-6B-CN, NA4 Road, My Phuoc 2 Industrial Park, Ben Cat Ward, Ho Chi Minh City. The principal business activity of this subsidiary is to manufacture plastic construction materials. As of the balance sheet date, the Parent Company's benefit rate and voting rate in this subsidiary are 100,00%.

6. Statement of information comparability on the Consolidated Interim Financial Statements
The corresponding figures in the previous period can be comparable with figures in the current period.

7. Headcount
As of the balance sheet date, the Group's headcount is 133 (headcount at the beginning of the year: 130).

II. FISCAL YEAR AND ACCOUNTING CURRENCY

1. Fiscal year
The fiscal year of the Group is from 01 January to 31 December annually.

2. Accounting currency unit
The accounting currency unit is Vietnamese Dong (VND) because transactions of the Group are primarily made in VND.

III. ACCOUNTING STANDARDS AND SYSTEM

1. Accounting System

The Group companies apply the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System, which were issued together with the Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 guiding the Vietnamese Accounting System, the Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 amending and supplementing some articles of the Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014, the Circular No. 202/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 guiding preparation and presentation of the Consolidated Interim Financial Statements as well as other Circulars guiding the implementation of the Accounting Standards of the Ministry of Finance in preparation and presentation of the Consolidated Interim Financial Statements.

2. Statement of the compliance with the Accounting Standards and System

The Board of Directors ensures to follow all the requirements of the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System, which were issued together with the Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014, the Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 amending and supplementing some articles of the Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014, the Circular No. 202/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 as well as other Circulars guiding the implementation of the Accounting Standards of the Ministry of Finance in preparation and presentation of the Consolidated Interim Financial Statements.

IV. ACCOUNTING POLICIES

1. Accounting convention

All the Consolidated Interim Financial Statements are prepared on the accrual basis (except for the information related to cash flows).

2. Consolidation bases

The Consolidated Interim Financial Statements include the Interim Financial Statements of the Parent Company and those of its subsidiary. A subsidiary is an enterprise that is controlled by the Parent Company. The control exists when the Parent Company has the power to directly or indirectly govern the financial and operating policies of the subsidiary to obtain economic benefits from its activities. In determining the control power, the potential voting right arising from options or debt and capital instruments that can be converted into common shares as of the balance sheet date should also be taken into consideration.

The financial performance of the subsidiary, which is acquired or disposed during the period, is included in the Consolidated Interim Income Statement from the date of acquisition or disposal of investments in that subsidiary.

The Interim Financial Statements of the Parent Company and those of the subsidiary used for consolidation are prepared in the same accounting period and apply consistently accounting policies to the same types of transactions and events in similar circumstances. In the case that the accounting policy of a subsidiary is different from the accounting policy applied consistently in the Group, the Financial Statements of that subsidiary will be properly adjusted before being used for the preparation of the Consolidated Interim Financial Statements.

Intra-group balances in the Balance Sheet and intra-group transactions and unrealized profits resulting from these transactions must be completely eliminated. Unrealized losses resulting from intra-group transactions are also eliminated unless costs cannot be recovered.

Benefits of non-controlling shareholders reflect profit or loss and net assets of subsidiary, which are not held by the Group and presented in a separate item of the Consolidated Interim Income Statement and Consolidated Interim Balance Sheet (classified under owner's equity). Benefits of non-controlling shareholders include the values of their non-controlling benefit at the initial date of business combination and those arise within the ranges of changes in owner's equity from the date of business combination. The losses arising in the subsidiary are attributed equally to the ownership rate of non-controlling shareholders, even if such losses are higher than the interest owned by these shareholders in net assets of the subsidiary.

3. Cash and cash equivalents

Cash includes cash on hand and cash in bank. Cash equivalents are short-term investments of which the due dates do not exceed 3 months from the dates of the investments that are readily convertible into known amounts of cash and that are subject to an insignificant risk of change in value as of the balance sheet date.

4. Held-to-maturity investments

Held-to-maturity investments

Investments are classified as held-to-maturity investments that the Group intends and is able to hold to maturity. Held-to-maturity investments of the Group only include term deposits for the purpose of receiving periodical interest.

Held-to-maturity investments are initially recognized at costs including the acquisition costs and other transaction costs. After initial recognition, these investments are recorded at recoverable value. Interest from these held-to-maturity investments after acquisition date is recognized in the profit or loss on the basis of the interest income to be received. Interest incurred prior to the Group's acquisition of held-to-maturity investments are deducted into the costs at the acquisition time.

When there is reliable evidence proving that a part or the whole investment cannot be recovered and the loss is reliably measured, the loss is recognized as financial expenses during the year and directly deducted into the investment costs.

5. Receivables

Receivables are recognized at the carrying amounts less allowances for doubtful debts.

The classification of receivables as trade receivables and other receivables is made according to the following principles:

- Trade receivables reflect receivables concerning the commercial nature arising from purchase and sale transactions between the Group and customers who are independent to the Group.
- Other receivables reflect receivables not concerning the commercial nature and irrelevant to purchase and sale transactions.

Allowance is made for each doubtful debt on the basis of estimated loss.

Increases/decreases in the obligatory allowance for doubtful debts as of the balance sheet date are recorded into general and administration expenses.

6. Inventories

Inventories are recognized at the lower of costs or net realizable value.

Costs of inventories are determined as follows:

- For materials and tools: Costs comprise costs of purchases and other directly relevant costs incurred in bringing the inventories to their present location and conditions.
- Work-in-process:
  - Real estate projects: Costs comprise construction costs, borrowing interest and other directly relevant expenses.
  - Product manufacturing: Costs comprise costs of main materials, labor and other directly relevant expenses.
- For finished goods: Costs comprise costs of materials, direct labor and directly relevant general manufacturing expenses allocated on the basis of normal operations, costs for land use right, directly relevant costs and general costs arising for the property investment and construction.

Stock-out costs are determined in accordance with the weighted average method and recorded in line with the perpetual method.

Net realizable value is the estimated selling price of inventories in the ordinary course of business less the estimated costs of completion and the estimated costs necessary to make the sale.

Allowance for devaluation of inventories is recognized for each type of inventories when their costs are higher than their net realizable values. Increases/decreases in the obligatory allowance for devaluation of inventories as of the balance sheet date are recorded into costs of sales.

7. Prepaid expenses

Prepaid expenses comprise actual expenses incurred and relevant to financial performance in several accounting periods. Prepaid expenses of the Group mainly include expenses of tools, land rental and repair expenses. These prepaid expenses are allocated over the prepayment period or period in which corresponding benefits are realized.

Expenses of tools

The expenses for tools being put into use are allocated into costs in accordance with the straight-line method for the maximum period of 3 years.

Land rental

The prepaid land rental reflects the rental prepaid for the land being used by the Group and is allocated over the lease term as regulated in the land lease contract.

Repair expenses

The repair expenses incurred once with high value are allocated into costs in accordance with the straight-line method for the maximum period of 3 years.

8. Operating leased assets

A lease is classified as an operating lease if it transfers substantially all the risks and rewards incident to ownership belonging to the lessor. The lease expenses are allocated in the Group's operation costs in accordance with the straight-line method over the lease term and do not depend on the method of lease payment.

9. Tangible fixed assets

Tangible fixed assets are determined by their historical costs less accumulated depreciation. Historical costs of tangible fixed assets include all the expenses paid by the Group to bring the asset to its working condition for its intended use. Other expenses arising subsequent to initial recognition are included into historical costs of fixed assets only if it can be clearly demonstrated that the expenditure has resulted in future economic benefits expected to be obtained from the use of these assets. Those which do not meet the above conditions will be recorded into operation costs during the period.

When a tangible fixed asset is sold or disposed, its historical cost and accumulated depreciation are written off, then any gain or loss arising from such disposal is included in the income or the expenses during the period.

Tangible fixed assets are depreciated in accordance with the straight-line method over their estimated useful lives. The depreciation years applied are as follows:

Fixed assets	Years
Buildings and structures	05 – 25
Machinery and equipment	05 – 15
Vehicles	06 – 10
Office equipment	05 – 08
Other tangible fixed assets	04 – 05

10. Intangible fixed assets

Intangible fixed assets are determined by their initial costs less accumulated amortization.

Initial costs of intangible fixed assets include all the costs paid by the Group to bring the asset to its working condition for its intended use. Other costs relevant to intangible fixed assets arising subsequent to initial recognition are included into operation costs during the period only if these costs are associated with a specific intangible fixed asset and result in future economic benefits expected to be obtained from the use of these assets.

When an intangible fixed asset is sold or disposed, its initial costs and accumulated amortization are written off, then any gain or loss arising from such disposal is included in the income or the expenses during the period.

The Group's intangible fixed assets include:

Land use right

The land use right includes all the actual expenses paid by the Group to obtain the land use right. The Group's land use right assigned with the collection of land use fee by the State is amortized according to the straight-line method over the land granting period (i.e. 49 years).

Computer software

Expenses attributable to computer software, which is not a part associated with the relevant hardware, will be capitalized. Costs of computer software include all the expenses paid by the Group until the date the software is put into use. The computer software is amortized in accordance with the straight-line method in 3-8 years.

11. Investment properties

Investment property is property which is land use right, a building or part of a building, held by the Group or by the lessee to earn rentals or for capital appreciation. Investment properties for lease are measured at their historical costs less accumulated depreciation. Investment properties for capital appreciation are measured at their historical costs less impairment. Historical cost includes all the expenses paid by the Group or the fair value of other considerations given to acquire the assets up to the date of its acquisition or construction.

Expenses related to investment property incurred subsequent to initial recognition should be added to the historical cost of the investment property when it is probable that future economic benefits, in excess of the originally assessed standard of performance of the existing investment property, will flow to the Group.

When the investment property is sold or disposed, its historical cost and accumulated depreciation are written off, then any gain or loss arising from such disposals is included in the income or the expenses during the period.

The transfer from owner-occupied property or inventories into investment property shall be made when, and only when, there is a change in use evidenced by the end of owner-occupation and the commencement of an operating lease to another party or the end of construction. The transfer from investment property to owner-occupied property or inventories shall be made when, and only when, there is a change in use evidenced by the commencement of owner-occupation or the commencement of development with a view to sale. The transfer from investment property to owner-occupied property or inventories does not change the historical cost or carrying value of investment property at the date of transfer.

Investment properties for capital appreciation have not been depreciated. When there are reliable evidences proving that investment properties for capital appreciation impair as compared to market value and the impairment is reliably measured, investment properties for capital appreciation are recorded as a decrease in historical costs while loss is recorded into costs of sales.

12. Payables and accrued expenses

Payables and accrued expenses are recorded for the amounts payable in the future associated with the goods and services received. Accrued expenses are recorded based on reasonable estimates for the amounts payable.

The classification of payables as trade payables, accrued expenses and other payables is made on the basis of following principles:

- Trade payables reflect payables of commercial nature arising from the purchase of goods, services, or assets, of which the seller is an independent entity with the Group.
- Accrued expenses reflect expenses for goods, services received from suppliers or supplied to customers but have not been paid, invoiced or lack of accounting records and supporting documents; pay on leave payable to employees; and accrual of operation expenses.
- Other payables reflect payables of non-commercial nature and irrelevant to purchase, sales of goods or provisions of services.

The payables and accrued expenses are classified as short-term and long-term items in the Consolidated Interim Balance Sheet on the basis of their remaining term as of the balance sheet date.

13. Provisions for payables

Provisions are recorded when the Group has present obligations (legal or constructive) as a result of a past event; it is probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligation; and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation.

If time causes material effects, the provisions will be determined by deducting the amount to be spent in future to settle the liability at the pre-tax discount rate that reflects the assessments of the time value of money and the specific risks from this liability in the current market. The increase in provisions due to the effect of time will be recognized as a financial expense.

The Group's provisions for payables only include provisions for construction warranty expenses. Provision for warranty expenses is made for each type of construction works under the commitment of warranty.

The extraction for warranty expenses of the Group is estimated at the rate from 1% to 5% on revenue from installation works under the warranty. This rate is estimated on the basis of the data of warranty expenses in the previous years and weighted rate of all the possible consequences with corresponding probability. When the warranty period is expired, the unused or leftover provisions for construction warranty expenses are recognized in other income.

14. Owner's equity

Owner's capital

The owner's capital is recorded according to the actual amounts invested by shareholders of the Group.

Share premiums

Share premiums are recorded in accordance with the difference between the issuance price and face value upon the IPO, additional issue or the difference between the re-issuance price and carrying value of treasury shares and the equity component of convertible bonds upon maturity date. Expenses directly related to the additional issue of shares and the re-issuance of treasury shares are recorded as a decrease in share premiums.

15. Profit distribution

Profit after corporate income tax is distributed to the shareholders after appropriation for funds under the Charter of the Group as well as legal regulations and approved by voting of the General Meeting of Shareholders.

The distribution of profit to the shareholders is made with consideration toward non-cash items in the retained earnings that may affect cash flows and payment of dividends such as profit due to revaluation of assets contributed as investment capital, profit due to revaluation of monetary items, financial instruments and other non-cash items.

The dividends are recorded as payables upon approval by voting of the General Meeting of Shareholders and Notice on dividend payment of the Board of Management.

16. Recognition of revenue and income

Revenue from sales of finished goods, merchandise

Revenue from sales of finished goods and merchandise shall be recognized when all of the following conditions are satisfied:

- The Group transfers most of risks and benefits incident to the ownership of products, merchandise to customers.
- The Group retains neither continuing managerial involvement to the degree usually associated with ownership nor effective control over the products, merchandise sold.
- The amount of revenue can be measured reliably. When the contracts stipulate that buyers have the right to return products, merchandise purchased under specific conditions, the revenue is recorded only when those specific conditions are no longer exist and buyers retains no right to return products, merchandise (except for the case that such returns are in exchange for other goods or services).
- The Group received or shall probably receive the economic benefits associated with sale transactions.
- The cost incurred or to be incurred in respect of the sale transaction can be measured reliably.

Revenue from sales of real estate

Revenue from sales of real estate that invested by the Group shall be recognized when all of the following conditions are satisfied:

- the real estate is fully completed and handed over to the buyers, and the Group transfers most of risks and benefits incident to the ownership of real estate to the buyer.

- the Group retains neither continuing managerial involvement to the degree usually associated with ownership nor effective control over the real estate sold.
- the amount of revenue can be measured reliably.
- the Group received or shall probably receive the economic benefits associated with the transaction.
- the costs incurred or to be incurred in respect of the transaction can be measured reliably.

In case the customer has the right to complete the interior of the real estate and the Group completes the interiors according to the designs, models as requested by customer under a separate contract on interior completion, revenues are recognized upon the completion and handover of the main construction works to customers.

Revenue from real estate sold in form of land plots
Revenue from real estate sold in form of land plots under irrevocable contracts shall be recognized when all of the following conditions are satisfied:

- the Group has transferred most of risks and benefits incidents to the ownership of the land use right to the buyer.
- the amount of revenue can be measured reliably.
- the costs incurred or to be incurred in respect of the transaction can be measured reliably.
- the Group received or shall probably receive the economic benefits associated with the transaction.

Interest
Interest is recorded, based on the term and the actual interest rate applied in each particular period.

17. Construction contracts

A construction contract is a contract agreement for the construction of an asset or combination of assets which are closely related or interdependent in terms of design, technology, functionality or their basic using purpose.

When the outcome of the construction contracts is estimated reliably,

- For the construction contracts stipulating that the contractors are paid according to the planned progress, revenue and costs related to these contracts are recognized in proportion to the stage of completion of contract activity as determined by the Group itself.
- For the construction contracts stipulating that the contractors are paid according to the work actually performed, revenue and costs related to these contracts are recognized in proportion to the stage of completion of contract activity as confirmed in the invoices made by the customers.

Increases/(decreases) in revenue of the works done, compensation receivable and other receivables are only recognized upon the agreement with customers.

When the outcome of the construction contracts cannot be estimated reliably,

- Contract revenue is recognized only to the extent that contract costs incurred are expected to be reliably recoverable.
- Contract costs are only recognized as actually incurred.

The difference between the accumulated revenue from the construction contract already recognized and the accumulated amount in the invoices according to the planned progress of contract is recognized as an amount receivable or an amount payable according to the planned progress of implementation of the construction contracts.

18. Borrowing costs

Borrowing costs are interest and other costs that the Group directly incurs in connection with the borrowing.

Borrowing costs are recorded as an expense when they are incurred. In case the borrowing costs are directly attributable to the construction or the production of an asset in progress, which takes a substantial period of time (over 12 months) to get ready for intended use or sales of the asset, these costs will be included in the cost of that asset. To the extent that the borrowings are especially for the purpose of construction of fixed assets and investment properties, the borrowing cost is eligible for capitalization even if construction period is under 12 months. Incomes arisen from provisional investments as borrowings are recognized as a decrease in the costs of relevant assets.

In the event that general borrowings are partly used for the acquisition, construction or production of an asset in progress, the costs eligible for capitalization will be determined by applying the capitalization rate to average accumulated expenditure on construction or production of that asset. The capitalization rate is computed at the weighted average interest rate of the borrowings not yet paid during the period, except for particular borrowings serving the purpose of obtaining a specific asset.

19. Expenses

Expenses are those that result in outflows of the economic benefits and are recorded at the time of transactions or when incurrence of the transaction is reliable regardless of whether payment for expenses is made or not.

Expenses and their corresponding revenues are simultaneously recognized in accordance with matching principle. In the event that matching principle conflicts with prudence principle, expenses are recognized based on the nature and regulations of accounting standards in order to guarantee that transactions can be fairly and truly reflected.

20. Corporate income tax

Corporate income tax includes current income tax and deferred income tax.

Current income tax

Current income tax is the tax amount computed based on the assessable income. Assessable income is different from accounting profit due to the adjustments of temporary differences between tax and accounting figures, non-deductible expenses as well as those of non-taxable income and losses brought forward.

Deferred income tax

Deferred income tax is the amount of corporate income tax payable or refundable due to temporary differences between book values of assets and liabilities serving the preparation of the Financial Statements and the values for tax purposes. Deferred income tax liabilities are recognized for all the temporary taxable differences. Deferred income tax assets are recorded only when there is an assurance on the availability of assessable income in the future against which the temporarily deductible differences can be used.

Carrying values of deferred corporate income tax assets are considered as of the balance sheet date and will be reduced to the rate that ensures enough assessable income against which the benefits from part of or all of the deferred income tax can be used. Deferred corporate income tax assets, which have not been recorded before, are considered as of the balance sheet date and are recorded when there is certainly enough assessable income to use these unrecognized deferred corporate income tax assets.

Deferred income tax assets and deferred income tax liabilities are determined at the estimated rate to be applied in the year when the assets are recovered or the liabilities are settled based on the effective tax rates as of the balance sheet date. Deferred income tax is recognized in the Income Statement. In the case that deferred income tax is related to the items of the owner's equity, corporate income tax will be included in the owner's equity.

The Group shall offset deferred tax assets and deferred tax liabilities if:

- The Group has the legal right to offset current income tax assets against current income tax liabilities; and
- Deferred income tax assets and deferred income tax liabilities are relevant to corporate income tax which is under the management of one tax authority either:
  - Of the same subject to corporate income tax; or
  - The Group has intention to pay current income tax liabilities and current income tax assets on a net basis or recover tax assets and settle tax liability simultaneously in each future period to the extent that the majority of deferred income tax liabilities or deferred income tax assets are paid or recovered.

21. Related parties

A party is considered a related party of the Group in case that party is able to control the Group or to cause significant influence on the financial decisions as well as the operations of the Group. A party is also considered a related party of the Group in case that party is under the same control or is subject to the same significant influence.

In consideration of the relationship of related parties, the nature of relationship is focused more than its legal form.

22. Segment reporting

A business segment is a distinguishable component of the Group that is engaged in manufacturing or providing products or services and that is subject to risks and returns that are different from those of other business segments.

A geographical segment is a distinguishable component of the Group that is engaged in manufacturing or providing products or services within a particular economic environment and that is subject to risks and returns that are different from those of components operating in other economic environments.

Segment information is prepared and presented in accordance with accounting policies applied to preparation and presentation of the Group's Consolidated Interim Financial Statements.

V. ADDITIONAL INFORMATION ON THE ITEMS OF THE CONSOLIDATED INTERIM BALANCE SHEET

1. Cash and cash equivalents

	Ending balance	Beginning balance
Cash on hand	2.306.512.905	572.892.667
Bank deposits	40.076.100.836	79.258.891.127
Cash equivalents (*)	2.500.000.000	1.000.000.000
Total	**44.882.613.741**	**80.831.783.794**

(*) These are banks deposits of which the principal maturity is from or under 3 months. In which, the 3-month deposit of VND 1.500.000.000 at BIDV – Binh Duong Branch has been used to secure the borrowing of Binh Duong Plastic Production Trading Company Limited from this bank.

2. Held-to-maturity investments

This item reflects the 12-month deposit at the interest rate of 4,1%/year at Vietcombank – Binh Duong Branch.

3. Trade receivables

3a. Short-term trade receivables

	Ending balance	Beginning balance
Receivables from related parties	***51.354.344.323***	***67.615.725.064***
Becamex Binh Phuoc Infrastructure Development Joint Stock Company	32.999.394.541	9.426.846.945
Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation	8.053.546.906	45.620.079.271
Becamex Binh Dinh Infrastructure Development Co., Ltd.	5.010.453.264	3.661.978.459
Vietnam-Singapore Industrial Park J.V. Co., Ltd.	4.137.562.453	4.137.562.453
SetiaBecamex Joint Stock Company	1.153.387.159	4.769.257.936
Receivables from other customers	***222.926.901.663***	***321.252.086.514***
Full Ding Furniture Co., Ltd.	20.765.873.459	20.765.873.459
Nam Viet Phat Joint Stock Company	3.973.695.840	4.060.800.000
Ms. Do Thi My Hanh (*)	42.646.393.793	46.441.799.270
Mr. Nguyen Hoang An (*)	32.115.371.567	21.048.624.399
Other customers (*)	123.425.567.004	228.934.989.386
Total	**274.281.245.986**	**388.867.811.578**

(*) In which, the Group has 178 houses of Bau Bang project (phase 2) and 14 houses of Bau Bang project (phase 3) accepted and delivered to customers. As to 30 June 2025, the Group has collected the revenue of VND 100.408.693.631 from customers. The remaining receivable of VND 141.058.698.849 will be collected according to the payment term and the payment schedule specified in the contracts, contract appendices and payment agreements between the parties.

3b. Long-term trade receivables

This item reflects the long-term receivables from customers acquiring real estate.

4. Short-term prepayments to suppliers

	Ending balance	Beginning balance
Era Construction and Design Corporation	2.501.037.095	-
Phuc Khang Construction Company Limited	2.240.708.511	2.240.708.511
Other suppliers	151.513.981	265.991.065
Total	**4.893.259.587**	**2.506.699.576**

5. Other receivables

5a. Other short-term receivables

	Ending balance		Beginning balance	
	Value	Allowance	Value	Allowance
Receivables from related parties	***1.600.000***	-	***4.139.100.000***	-
Becamex Binh Dinh Joint Stock Company – Deposits and mortgages	1.600.000	-	1.600.000	-
Mr. Ly Tan Tri - Receivables for advance for land of Bau Bang project	-	-	4.137.500.000	-
Receivables from other organizations and individuals	***37.984.704.707***	-	***30.695.860.410***	-
Short-term deposits	12.000.000	-	12.000.000	-
Advances	19.980.000	-	21.910.000	-
Term deposit interest to be received	-	-	118.558.904	-

	Ending balance		Beginning balance	
	Value	Allowance	Value	Allowance
Social insurance premiums, health insurance premiums, unemployment insurance premiums	142.864.000	-	130.925.000	-
Receivables for land payment made on the Company's behalf	36.965.075.000	-	27.029.375.000	-
Other short-term receivables	844.785.707	-	3.383.091.506	-
Total	**37.986.304.707**	**-**	**34.834.960.410**	**-**

5b. *Other long-term receivables*

	Ending balance		Beginning balance	
	Value	Allowance	Value	Allowance
Receivables from related parties	***75.188.332.451***	**-**	***312.840.000***	-
Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation – Receivables for capital contribution for Phase 1 of the GreenCity project[(i)]	75.188.332.451	-	-	-
Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation – Receivables for deposits for Phase 1 of Binh Duong New City project	-	-	312.840.000	-
Total	**75.188.332.451**	**-**	**312.840.000**	**-**

(i) The capital contribution for Phase 1 of a portion of the Green City single house project under the Hoa Loi Resettlement Area project was made under the Housing Business Investment Cooperation Contract No. 60/11/2024/HĐVT/HĐ dated 27 November 2024 between Binh Duong Construction & Civil Engineering Joint Stock Company and Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation with the following terms:

- Binh Duong Construction & Civil Engineering Joint Stock Company shall use its finance for executing the construction, managing construction quality, and completing the housing works and utility facilities. The capital contribution value shall be recognized on the basis of the construction value, which is calculated by the construction volume multiplied by the estimated unit price (the approved capital contribution value, exclusive of VAT, is VND 1.470.213.229.069).
- Binh Duong Construction & Civil Engineering Joint Stock Company shall be reimbursed for its capital contribution from the source of product sales. Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation shall have full rights to manage and do business with the products and construction works of the project without interference from any party. The total revenue from project sales, after deduction of the capital contributions receivable by Binh Duong Construction & Civil Engineering Joint Stock Company, shall belong entirely to Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation.

6. Doubtful debts

	Ending balance			Beginning balance		
	Overdue period	Original amount	Recoverable amount	Overdue period	Original amount	Recoverable amount
Vietnam-Singapore Industrial Park J.V. Co., Ltd. (a related party)	More than 3 years	4.137.562.453	2.068.781.226	More than 3 years	4.137.562.453	2.068.781.226
Eastwood Furniture Industries (VN) Co., Ltd.	More than 3 years	357.576.326	-	More than 3 years	357.576.326	-
Total		**4.495.138.779**	**2.068.781.226**		**4.495.138.779**	**2.068.781.226**

7. Inventories

	Ending balance		Beginning balance	
	Original costs	Allowance	Original costs	Allowance
Materials and supplies	2.510.129.416	-	2.394.861.649	-
Tools	2.836.786	-	2.836.786	-
Work-in-process	13.001.183.030	-	17.891.818.135	-
Finished properties	24.012.396.439	-	22.821.632.353	-
Other finished goods	14.988.146.236	(1.220.775.231)	15.876.638.726	(1.220.775.231)
Total	**54.514.691.907**	**(1.220.775.231)**	**58.987.787.649**	**(1.220.775.231)**

The entire inventories of Binh Duong Plastic Production Trading Company Limited with the ending carrying value of VND 11.635.001.886 (beginning balance: VND 12.175.012.624) have been mortgaged to secure the short-term borrowings from Vietcombank - Binh Duong Branch (see Note No. V.19).

8. Prepaid expenses

8a. Short-term prepaid expenses

	Ending balance	Beginning balance
Expenses of tools	129.037.279	131.880.536
Repair expenses	841.053	39.862.573
Server rental, E-office software maintenance fees	318.197.652	153.496.950
Other short-term prepaid expenses	27.795.124	2.720.803
Total	**475.871.108**	**327.960.862**

8b. Long-term prepaid expenses

	Ending balance	Beginning balance
Expenses of tools	53.208.332	23.176.091
Land rental	2.948.561.022	2.998.395.858
Repair expenses	192.730.274	-
Other long-term prepaid expenses	57.324.655	255.823.394
Total	**3.251.824.283**	**3.277.395.343**

9. Tangible fixed assets

Information on the changes in tangible fixed assets is presented in the attached Appendix 01.

Some tangible fixed assets, of which the carrying values are VND 24.467.520.621, have been mortgaged to secure the Group's borrowings from BIDV – Binh Duong Branch (the beginning balance of VND 31.537.608.360 was mortgaged to secure the Group's borrowings from BIDV – Binh Duong Branch and Vietcombank – Binh Duong Branch) (see Note No. V.20).

10. Intangible fixed assets

	Land use right	Computer software	Total
Initial costs			
Beginning balance	12.810.421.112	5.098.834.273	17.909.255.385
Ending balance	**12.810.421.112**	**5.098.834.273**	**17.909.255.385**
In which:			
Assets fully amortized but still in use	-	61.632.000	61.632.000

	Land use right	Computer software	Total
Amortization			
Beginning balance	1.917.498.045	2.340.766.277	4.258.264.322
Amortization during the period	56.121.894	314.825.142	370.947.036
Ending balance	**1.973.619.939**	**2.655.591.419**	**4.629.211.358**
Carrying values			
Beginning balance	10.892.923.067	2.758.067.996	13.650.991.063
Ending balance	**10.836.801.173**	**2.443.242.854**	**13.280.044.027**
In which:			
Assets temporarily not in use	-	-	-
Assets waiting for liquidation	-	-	-

The right to use land at My Phuoc II Industrial Park, Ben Cat Ward, Ho Chi Minh City with the carrying value of VND 3.256.389.015 has been mortgaged to secure the Group's short-term borrowing from BIDV – Binh Duong Branch (beginning balance: the right to use land at My Phuoc II Industrial Park, Ben Cat Ward, Ho Chi Minh City and the right to use the land from plot 29 to plot 32, Block G, Lot C4, C2 and C4 Residence, New Urban Area, Binh Duong Ward, Ho Chi Minh City with the carrying values of VND 10.892.923.067 have been mortgaged to secure the Group's short-term borrowing from BIDV – Binh Duong Branch and Vietcombank – Binh Duong Brach) (see Note No. V.19).

11. Investment property

Investment property held for capital appreciation

	Land use right	Houses	Total
Historical/Initial costs			
Beginning balance	5.032.852.685	4.479.195.636	9.512.048.321
Ending balance	**5.032.852.685**	**4.479.195.636**	**9.512.048.321**
In which:			
Assets fully depreciated	-	-	-
Depreciation/Amortization made in accordance with Decision No. 15/2006/QĐ-BTC	-	-	-
Losses due to asset impairment			
Beginning balance	-	-	-
Losses due to asset impairment during the period	-	-	-
Ending balance	-	-	-
Carrying values			
Beginning balance	5.032.852.685	4.479.195.636	9.512.048.321
Ending balance	**5.032.852.685**	**4.479.195.636**	**9.512.048.321**

According to Vietnamese Accounting Standard No. 05 "Investment property", it is required to present fair value of investment property as of the balance sheet date. However, the Group has not had conditions to measure fair value of investment property.

List of investment properties held for capital appreciation as at the balance sheet date is as follows:

	Historical/Initial costs	Accumulated depreciation/amortization	Carrying values
Land use rights (G26-G28)	5.032.852.685	-	5.032.852.685
Office house(G26-G28)	4.479.195.636	-	4.479.195.636
Total	**9.512.048.321**	**-**	**9.512.048.321**

As of 01 January 2025, the land use rights and office building attached to the land at lot 28, Block G, Lot C4, C2 and C4 Residence, New Urban Area, Binh Duong Ward, Ho Chi Minh City with the carrying value of VND 9.512.048.321 have been mortgaged to secure the Group's future credits at Vietcombank – Binh Duong Branch. During the period, the Group paid off the borrowings and released the mortgages on these properties.

12. Deferred income tax assets

Unrecognized deferred income tax assets

The Group has not recognized deferred income tax assets for following items:

	Ending balance	Beginning balance
Interest expenses (i)	1.657.947.932	919.343.094
Taxable losses (ii)	10.308.548.065	7.980.673.203
Total	**11.966.495.997**	**8.900.016.297**

(i) Details of non-deductible interest expenses are as follows:

2023	336.661.716
2024	582.681.378
First 6 months of 2025	738.604.838
Total	**1.657.947.932**

According to the Government's Decree No. 132/2020/NĐ-CP dated 05 November 2020, from the taxable period of 2019 onwards, the non-deductible interest expense is carried forward to the next taxable period for the determination of total deductible interest expense if the total deductible interest expenses in the next taxable period is lower than the prescribed amount. The interest expense may be carried forward for a maximum consecutive period of 5 years, counting from the year following the year of incurring non-deductible interest expense. Deferred income tax assets are not recognized since there is little possibility to have future taxable income to use this interest expenses.

(ii) Details of unused taxable losses are as follows:

2022	1.808.645.149
2023	2.275.990.625
2024	3.896.037.429
First 6 months of 2025	2.327.874.862
Total	**10.308.548.065**

According to the current Law on Corporate Income Tax, the loss of any tax year is brought forward to offset against the profit of the following years for the maximum period of 5 years from year after the loss incurring year. Deferred income tax assets are not recognized for these accounts since there is little possibility on the availability of taxable income in the future against which these accounts can be used.

13. Short-term trade payables

	Ending balance	Beginning balance
Payables to related parties	***108.089.214.840***	***96.799.394.389***
Binh Duong Trade and Development Joint - Stock Company	72.932.682.481	-
Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation	34.742.154.500	95.634.299.444
Branch of Binh Duong Trade and Development Joint - Stock Company – My Phuoc Ready Mixed Concrete Factory	373.435.001	14.874.999
Vietnam Technology & Telecommunication Joint Stock Company	40.056.500	1.043.268.500
Becamex Binh Dinh Joint Stock Company	886.358	54.318
Becamex International General Hospital Joint Stock Company	-	104.459.000
Setiabecamex Joint Stock Company	-	2.438.128
Payables to other suppliers	***14.805.773.985***	***24.902.060.069***
Total	**122.894.988.825**	**121.701.454.458**

The Group has no overdue trade payables.

14. Short-term advances from customers

This item reflects the advance from Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation (a related party) for the purchase of HDPE – PE100 pipes and customized HDPE fittings.

15. Taxes and other obligations to the State Budget

Details of taxes and other obligations to the State Budget are presented in attached Appendix 02.

Value added tax (VAT)

The Group companies have to pay VAT in accordance with the deduction method at the tax rate of 10%.

From 01 January 2025 to 30 June 2025, the VAT rate applied to some goods and services is 8% according to the Decree No. 180/2024/NĐ-CP dated 31 December 2024 of the Government specifying the VAT reduction policy under the Resolution No. 174/2024/QH15 dated 30 November 2024 of the National Assembly.

Corporate income tax

The Group companies are responsible for paying corporate income tax on assessable income at the rate of 20%.

The corporate income tax payable by the Group during the period only includes the corporate income tax payable by Binh Duong Construction & Civil Engineering Joint Stock Company for an amount of VND 468.078.603.

Determination of corporate income tax liability of the Group companies is based on currently applicable regulations on tax. Nonetheless, these tax regulations may change from time to time and tax regulations applicable to variety of transactions can be interpreted differently. Hence, the tax amounts presented in the Consolidated Interim Financial Statements can be changed upon the inspection of tax authorities.

Other taxes

The Group companies have declared and paid other taxes in line with the prevailing regulations.

16. Payables to employees

This item reflects salary and bonus to be paid to employees.

17. Short-term accrued expenses

	Ending balance	Beginning balance
Interest expenses	-	389.190.243
Accruals of construction costs of workers' service and commercial townhouses at Lai Uyen - Bau Bang	17.515.041.900	17.515.041.900
Accruals of costs of phase 2 of single house project, Lot TDC – 19	6.781.567.010	-
Accruals of expenses of road, rainwater drainage, wastewater systems in R2A area – Ecolakes project	-	681.640.646
Total	**24.296.608.910**	**18.585.872.789**

18. Other short-term payables

	Ending balance	Beginning balance
Payables to related party	***502.200.000***	***2.682.135.000***
Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation – Payables for advance of customers for land	502.200.000	2.682.135.000
Payables to other organizations and individuals	***1.003.472.814***	***945.574.661***
Dividends payable	251.290.520	422.717.345
Trade Union's expenditure	300.486.516	162.857.316
Receipt of short-term deposits	420.000.000	360.000.000
Other short-term payables	31.695.778	-
Total	**1.505.672.814**	**3.627.709.661**

The Group has no other overdue payables.

19. Short-term borrowings

	Ending balance	Beginning balance
BIDV – Binh Duong Branch (i)	18.644.712.800	38.902.296.040
Vietcombank – Binh Duong Branch (ii)	1.202.084.354	50.842.713.140
Total	**19.846.797.154**	**89.745.009.180**

(i) The borrowing from BIDV – Binh Duong Branch is to supplement the working capital and provide guarantees at the interest rate specifically stipulated in each borrowing acknowledgment. This borrowing is secured by mortgaging bank deposits, some tangible fixed assets and land use rights held by the Group (see Notes No. V.1, V.9 and V.10).

(ii) The borrowing from Vietcombank – Binh Duong Branch is to serve for business operation and provide guarantees at the interest rate specifically stipulated in each borrowing acknowledgment. This borrowing is secured by mortgaging inventories, some tangible fixed assets, land use rights and investment properties of the Group (see Notes No. V.7, V.9, V.10 and V.11). During the period, the Group paid off some borrowings and released the mortgages on tangible fixed assets, land use rights, and investment properties.

Details of increases/(decreases) of short-term borrowings during the period are as follows:

	Beginning balance	Increase during the period	Amount repaid during the period	Ending balance
Short-term borrowings from banks	89.745.009.180	8.739.400.921	(78.637.612.947)	19.846.797.154
Short-term borrowings from individuals	-	800.000.000	(800.000.000)	-
Total	**89.745.009.180**	**9.539.400.921**	**(79.437.612.947)**	**19.846.797.154**

The Group is solvent over short-term borrowings and has no overdue borrowings.

20. Provisions for short-term payables

Provisions for short-term payables are related to warranty of construction works. Details are as follows:

	Current period	Previous period
Beginning balance	11.028.985.334	8.475.415.082
Increase due to appropriation	931.999.609	255.579.792
Reversal	(2.604.580.327)	(2.895.874.804)
Ending balance	**9.356.404.616**	**5.835.120.070**

21. Bonus and welfare funds

	Current period	Previous period
Beginning balance	2.082.185.393	3.224.655.393
Increase due to appropriation from profit	1.695.065.253	-
Disbursement during the period	(2.609.027.000)	(1.142.470.000)
Ending balance	**1.168.223.646**	**2.082.185.393**

22. Deferred income tax liabilities

Deferred income tax liabilities are related to the reversal of provision for investment in Binh Duong Plastic Production Trading Company Limited and the elimination of internal profit in the Group's inventories. Details are as follows:

	Current period	Previous period
Beginning balance	1.779.067.725	731.461.329
Inclusion into operation results	497.416.506	101.420.640
Ending balance	**2.276.484.231**	**832.881.969**

The corporate income tax rate used for determining deferred income tax liabilities is 20%.

23. Owner's equity

23a. Statement of changes in owner's equity

Information on the changes in owner's equity is presented in the attached Appendix 03.

23b. Details of owner's capital

	Ending balance	Beginning balance
Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation	155.472.580.000	155.472.580.000
Other shareholders	194.527.420.000	194.527.420.000
Total	**350.000.000.000**	**350.000.000.000**

VII. OTHER DISCLOSURES

1. Transactions and balances with related parties

The Group's related parties include the key managers, their related individuals and other related parties.

1a. Transactions and balances with the key managers and their related individuals

The key managers include the Board of Management, the Supervisory Board and the Executive Board (the Board of Directors and the Chief Accountant). The key managers' related individuals are their close family members.

Transactions with the key managers and their related individuals

The Group has no sales of goods and service provisions and no other transactions with the key managers and their related individuals.

Receivables from and payables to the key managers and their related individuals

The receivables from and payables to the key managers and their related individuals are presented in Note No. V.5a.

Remuneration of the key managers and the Supervisory Board

	Accumulated from the beginning of the year	
	Current year	**Previous year**
The Board of Management		
Mr. Nguyen Thanh Trung – Chairman (appointed on 17 April 2025)	-	-
Mr. Do Quang Ngon – Chairman (resigned on 17 April 2025)	22.500.000	-
Mr. Nguyen Kim Tien - Member	32.000.000	-
Mr. Huynh Vinh Thanh - Member	14.400.000	-
Mr. Tran Thien The - Member	14.400.000	-
Ms. Bui Thi Thuy – Member (appointed on 17 April 2025)	-	-
Mr. Phan Hong Cam – Member (resigned on 17 April 2025)	14.400.000	-
The Supervisory Board		
Mr. Nguyen Hai Hoang – Head of the Board	14.400.000	-
Ms. Le Thi Thuy Duong – Member	10.800.000	-
Ms. Huynh Thi Que Anh - Member	10.800.000	-
The Board of Directors		
Mr. Nguyen Kim Tien – General Director	420.380.000	304.380.000
Mr. Tran Nhat Khoa – Deputy General Director (appointed on 25 February 2025)	227.920.000	-
Mr. Ly Tan Tri – Deputy General Director (resigned on 26 May 2025)	338.380.000	244.380.000
Ms. Ho Minh Diem Thuy – Deputy General Director	338.380.000	244.380.000
Ms. Luong Thi Quynh Hoa – Chief Accountant	297.380.000	214.380.000
Total	**1.756.140.000**	**1.007.520.000**

1b. Transactions and balances with other related parties

Other related parties of the Group include:

Other related parties	Relationship
Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation	Investor
Becamex Pharmaceutical Joint Stock Company	Group company
My Phuoc Hospital Joint Stock Company	Group company
Becamex Urban Development Joint Stock Company	Group company
Binh Duong Water - Environment Corporation - Joint Stock Company	Group company
Becamex Infrastructure Development Joint Stock Company	Group company
Binh Duong Trade and Development Joint-Stock Company	Group company
Becamex Construction Material Joint Stock Company	Subsidiary of Binh Duong Trade and Development Joint - Stock Company
Branch of Binh Duong Trade and Development Joint - Stock Company – My Phuoc Ready Mixed Concrete Factory	Branch of Binh Duong Trade and Development Joint - Stock Company
Becamex Hospitality Company Limited	Subsidiary of Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation
Becamex Binh Dinh Joint Stock Company	Subsidiary of Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation
Becamex Binh Dinh Infrastructure Development Co., Ltd.	Subsidiary of Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation
Vietnam Technology & Telecommunication Joint Stock Company	Associate of Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation
Vietnam – Singapore Industrial Park Joint Venture Co., Ltd.	Associate of Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation
Becamex Tokyu Co., Ltd.	Associate of Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation
BW Industrial Development Joint Stock Company	Associate of Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation
Becamex Binh Phuoc Infrastructure Development Joint Stock Company	Associate of Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation
Setiabecamex Joint Stock Company	Associate of Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation
Becamex International General Hospital Joint Stock Company	Associate of Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation

Transactions with other related parties

Apart from sales of goods and service provisions presented in Note No. VI.1b, the Group also has other following transactions with other related parties:

	Accumulated from the beginning of the year	
	Current year	Previous year
Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation		
Service charges	154.540.443	149.464.004
Binh Duong Trade and Development Joint-Stock Company		
Construction costs	67.530.261.556	-
Sales of scraps	36.433.691	-

	Accumulated from the beginning of the year	
	Current year	**Previous year**
Vietnam Technology & Telecommunication Joint Stock Company		
Service charges	363.764.492	141.385.818
Branch of Binh Duong Trade and Development Joint - Stock Company – My Phuoc Ready Mixed Concrete Factory		
Purchase of supplies	345.773.150	-
Becamex Hospitality Company Limited		
Service charges	43.928.663	-
Becamex Binh Dinh Joint Stock Company		
Service charges	4.902.710	-
Becamex Construction Material Joint Stock Company		
Service charges	-	31.279.601
My Phuoc Hospital Joint Stock Company		
Medical examination fees	-	8.211.000

The prices of merchandise and services supplied to other related parties are mutually agreed prices. The purchases of merchandise and services from other related parties are done at the agreed prices.

Receivables from and payables to other related parties
The receivables from and payables to other related parties are presented in Notes No. V.3a, V.5, V.13, V.14 and V.18.

The receivables from other related parties are unsecured and will be paid in cash.

2. Segment information

Segment reporting is mainly done on the basis of business segments since the Group's business operations are organized and managed on the basis of the nature of its products and services provided.

2a. Information on business segments

The Group has the major business segments as follows:

- Real estate: trading project houses.
- Construction: executing the construction works.
- Production: manufacturing plastic construction materials
- Other fields.

Information on business segments of the Group is presented at the attached Appendix 04.

2b. Geographical segment

The entire operations of the Group take place only in the territory of Vietnam.

3. Subsequent events

There are no material subsequent events which are required adjustments or disclosures in the Consolidated Interim Financial Statements.

Ho Chi Minh City, 28 August 2025

Vuong Nguyen Thanh Hau	**Luong Thi Quynh Hoa**	**Nguyen Kim Tien**
Preparer	**Chief Accountant**	**General Director**

Appendix 01: Increase, decrease of tangible fixed assets

Unit: VND

	Buildings and structures	Machinery and equipment	Vehicles	Office equipment	Other tangible fixed assets	Total
Historical costs						
Beginning balance	30.764.163.218	51.106.907.039	16.981.642.669	1.451.422.292	268.138.627	100.572.273.845
Acquisition during the period	-	-	-	66.250.000	-	66.250.000
Ending balance	**30.764.163.218**	**51.106.907.039**	**16.981.642.669**	**1.517.672.292**	**268.138.627**	**100.638.523.845**
In which:						
Assets fully depreciated but still in use	973.846.400	15.072.554.763	13.407.797.473	1.271.074.383	268.138.627	30.993.411.646
Assets waiting for liquidation	-	-	-	-	-	-
Depreciation						
Beginning balance	9.041.871.820	21.994.846.343	15.702.116.854	1.325.554.249	268.138.627	48.332.527.893
Depreciation during the period	592.665.696	1.594.094.652	271.301.070	19.934.931	-	2.477.996.349
Ending balance	**9.634.537.516**	**23.588.940.995**	**15.973.417.924**	**1.345.489.180**	**268.138.627**	**50.810.524.242**
Carrying values						
Beginning balance	21.722.291.398	29.112.060.696	1.279.525.815	125.868.043	-	52.239.745.952
Ending balance	**21.129.625.702**	**27.517.966.044**	**1.008.224.745**	**172.183.112**	-	**49.827.999.603**
In which:						
Assets temporarily not in use	-	-	-	-	-	-
Assets waiting for liquidation	-	-	-	-	-	-

Ho Chi Minh City, 28 August 2025

Preparer	Chief Accountant	General Director
Vuong Nguyen Thanh Hau	Luong Thi Quynh Hoa	Nguyen Kim Tien

Appendix 02: Taxes and other obligations to the State Budget

Unit: VND

	Beginning balance		Increase during the period		Ending balance	
	Payables	Receivables	Amount payable	Amount paid	Payables	Receivables
VAT on local sales	-	-	42.719.767	(42.719.767)	-	-
Corporate income tax	-	1.121.722.564	468.078.603	(23.961.452)	-	677.605.413
Personal income tax	84.038.295	-	363.229.672	(428.783.466)	18.484.501	-
Other taxes	-	-	6.000.000	(6.000.000)	-	-
Total	**84.038.295**	**1.121.722.564**	**880.028.042**	**(501.464.685)**	**18.484.501**	**677.605.413**

Ho Chi Minh City, 28 August 2025

Vuong Nguyen Thanh Hau	**Luong Thi Quynh Hoa**	**Nguyen Kim Tien**
Preparer	**Chief Accountant**	**General Director**

BINH DUONG CONSTRUCTION AND CIVIL ENGINEERING JOINT STOCK COMPANY

Address: Block G, Dong Khoi Street, Binh Duong Ward, Ho Chi Minh City

CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

For the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2025

Appendix 03: Statement of changes in owner's equity

Unit: VND

	Owner's capital	Share premiums	Investment and development fund	Retained earnings	Total
Beginning balance of the previous year	350.000.000.000	156.705.545	23.363.244.922	(40.116.973.821)	333.402.976.646
Profit/(loss) in the previous period	-	-	-	(16.527.013.748)	(16.527.013.748)
Ending balance of the previous period	**350.000.000.000**	**156.705.545**	**23.363.244.922**	**(56.643.987.569)**	**316.875.962.898**
Beginning balance of the current year	350.000.000.000	156.705.545	23.363.244.922	12.284.610.048	385.804.560.515
Profit in the current period	-	-	-	466.760.569	466.760.569
Appropriation for funds in the current period	-	-	1.836.320.689	(3.531.385.942)	(1.695.065.253)
Ending balance of the current period	**350.000.000.000**	**156.705.545**	**25.199.565.611**	**9.219.984.675**	**384.576.255.831**

Ho Chi Minh City, 28 August 2025

Vuong Nguyen Thanh Hau	Luong Thi Quynh Hoa	Nguyen Kim Tien
Preparer	**Chief Accountant**	**General Director**

Appendix 04: Segment information according to business segments

Unit: VND

Information on the Group's financial performance, fixed assets, other non-current assets and values of remarkable non-cash expenses according to the business segments is as follows:

	Real estate trading	Construction field	Manufacturing field	Others	Deductions	Total
Current period						
Net external revenue	-	116.218.806.825	11.134.278.562	-	-	127.353.085.387
Net inter-segment revenue	-	-	-	-	-	-
Total net revenue	***-***	***116.218.806.825***	***11.134.278.562***	***-***	***-***	***127.353.085.387***
Segment financial performance	-	14.472.151.248	(59.715.265)	-	-	14.412.435.983
Expenses not attributable to segments						(14.415.025.598)
Operating profit						(2.589.615)
Financial income						121.019.043
Financial expenses						(1.188.573.814)
Other income						2.734.414.413
Other expenses						(232.014.349)
Current income tax						(468.078.603)
Deferred income tax						(497.416.506)
Profit after tax						***466.760.569***
Total expenses on acquisition of fixed assets and other non-current assets	***-***	***130.100.000***	***47.600.000***	***-***	***-***	***177.700.000***
Total depreciation/(amortization) and allocation of long-term prepayments	***-***	***1.269.157.390***	***1.716.807.055***	***-***	***-***	***2.985.964.445***
Total remarkable non-cash expenses (except depreciation/(amortization) and allocation of long-term prepayments)	***-***	***(1.672.580.718)***	***-***	***-***	***-***	***(1.672.580.718)***

Appendix 04: Segment information according to business segments (cont.)

	Real estate trading	Construction field	Manufacturing field	Others	Deductions	Total
Previous period						
Net external revenue	-	12.778.989.577	11.891.646.327	2.480.809.550	-	27.151.445.454
Net inter-segment revenue	-	-	-	-	-	-
Total net revenue	-	***12.778.989.577***	***11.891.646.327***	***2.480.809.550***	-	***27.151.445.454***
Segment financial performance	-	(5.134.800.582)	2.639.491.769	404.279.134	-	(2.091.029.680)
Expenses not attributable to segments						(12.605.114.470)
Operating profit						(14.696.144.150)
Financial income						84.024.774
Financial expenses						(2.638.230.803)
Other income						2.896.376.955
Other expenses						(2.071.619.884)
Current income tax						-
Deferred income tax						(101.420.640)
Profit/(loss) after tax						***(16.527.013.748)***
Total expenses on acquisition of fixed assets and other non-current assets	-	-	***416.738.831***	-	-	***416.738.831***
Total depreciation/(amortization) and allocation of long-term prepayments	-	***1.039.406.157***	***1.532.205.524***	***253.488.000***	-	***2.825.099.681***
Total remarkable non-cash expenses (except depreciation/(amortization) and allocation of long-term prepayments)	-	***(2.640.295.012)***	-	-	-	***(2.640.295.012)***

Appendix 04: Segment information according to business segments (cont.)

The Group's assets and liabilities according to the business segments are as follows:

	Real estate trading	Construction field	Manufacturing field	Others	Deductions	Total
Ending balance						
Direct assets of segment	291.036.385.384	198.064.222.495	69.367.199.460	-	-	558.467.807.339
Allocated assets	-	-	-	-	-	-
Unallocated assets						86.267.301.227
Total assets						***644.735.108.566***
Direct liabilities of segment	34.742.154.500	130.008.059.850	89.160.856.082	-	-	253.911.070.432
Allocated liabilities	-	-	-	-	-	-
Unallocated liabilities						6.247.782.303
Total liabilities						***260.158.852.735***
Beginning balance						
Direct assets of segment	239.875.843.861	275.198.707.706	80.221.465.056	-	-	595.296.016.623
Allocated assets	-	-	-	-	-	-
Unallocated assets						117.868.501.335
Total assets						***713.164.517.958***
Direct liabilities of segment	95.966.996.253	136.344.926.265	86.242.604.294	-	-	318.554.526.812
Allocated liabilities	-	-	-	-	-	-
Unallocated liabilities						8.805.430.631
Total liabilities						***327.359.957.443***

Ho Chi Minh City, 28 August 2025

Vương Nguyễn Thanh Hậu	**Lương Thị Quỳnh Hoa**	**Nguyen Kim Tien**
Người lập	**Kế toán trưởng**	**General Director**